



Stadt Leipzig

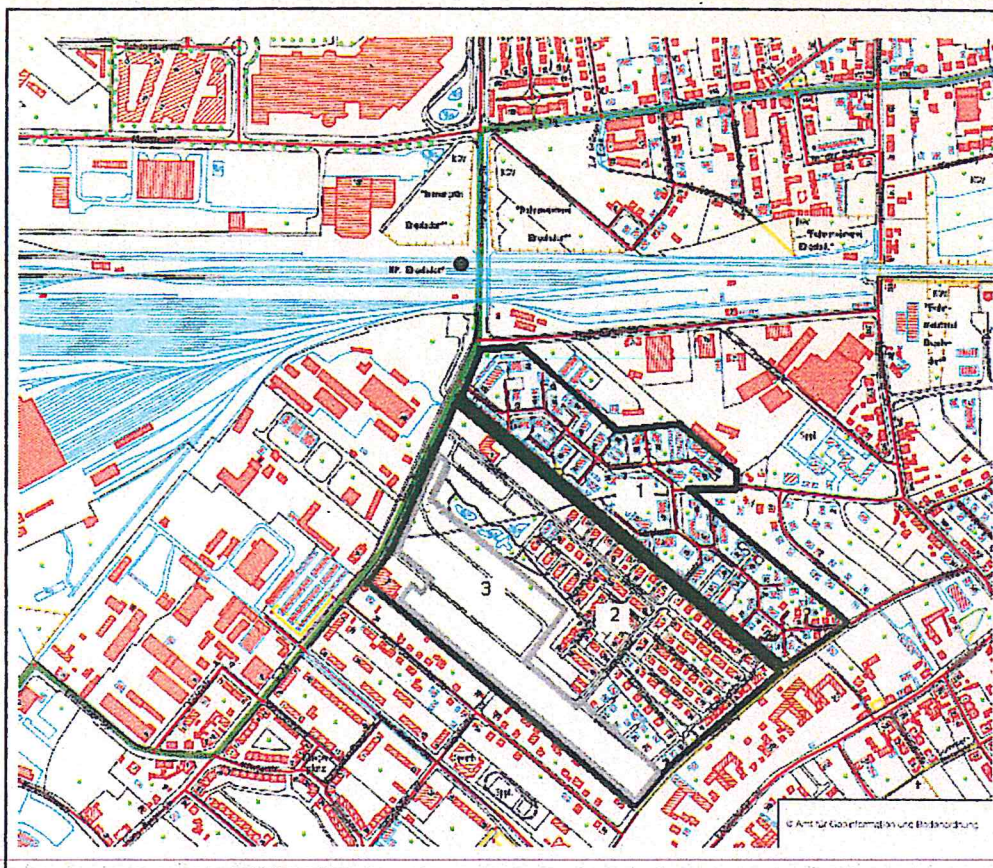
Begründung zum Bebauungsplan Nr. E-161.2 „Wohngebiet am Gaswerksweg II. BA“ 3. Änderung

**Stadtbezirk: Ost
Ortsteil: Engelsdorf**

Übersichtskarte:

Umgebung des
Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)

1. B-Plan E-161.1
"Wohngebiet am
Gaswerksweg 1. BA"
2. B-Plan E-161.2
"Wohngebiet am
Gaswerksweg 2.BA"
3. Änderungsgebiet im
B-Plan E-161.2



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

HOFFMANN & HOFMANN GMBH
Architektur- und Ingenieurbüro
Schwägrichenstr. 4
04107 Leipzig

R. Saabe

03.09.2007, geändert am: 22.12.2008
Datum/Unterschrift

C

C

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG

0.	Vorbemerkung	1
1.	Lage und Größe des Plangebietes	2
2.	Planungsanlass und -erfordernis	2
3.	Ziele und Zwecke der Planung	3
4.	Verfahren	4

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	5
5.1	Topografie und Baugrundverhältnisse	5
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	5
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	6
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	6
5.5	Soziale Infrastruktur	7
5.6.	Technische Infrastruktur	8
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur	8
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	8
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen*	9
6.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	9
6.1.1	Landesentwicklungsplan	9
6.1.2	Regionalplan	9
6.1.3	Flächennutzungsplan	9
6.1.4	Landschaftsplan	9
6.1.5	Bebauungspläne / Zulässigkeit von Bauvorhaben	10
6.2.	Sonstige Planungen	10
6.2.1	Stadtentwicklungsplan "Zentren"	10
6.2.2	Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"	10
6.2.3	Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"	10
6.2.4	Stadtentwicklungsplan "Öffentlicher Raum und Verkehr"	11

INHALTSVERZEICHNIS

7.	Umweltbelange	11
7.1.	Einleitung	11
7.1.1	Ziele und Inhalte der 3. Änderung	11
7.1.2	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	11
7.2.	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	12
7.2.1	Tiere	12
7.2.2	Pflanzen	12
7.2.3	Boden	14
7.2.4	Wasser	14
7.2.5	Luft	15
7.2.6	Klima und Landschaft	15
7.2.7	Biologische Vielfalt	15
7.2.8	Menschen	15
7.2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	15
7.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
7.4	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	16
7.5	Zusammenfassung	16
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	16
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	16
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)	16
8.3	Öffentliche Auslegung des Entwurfes	17
8.4	Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	17
9.	Städtebauliches Konzept	19
9.1	Gliederung des Gebietes	19
9.2	Bebauungs- und Nutzungskonzept	20
9.3	Erschließungskonzept	21
9.4	Grünkonzept	22

INHALTSVERZEICHNIS

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	24
11.	Gliederung des Plangebietes	25
11.1	Allgemeines Wohngebiet	25
11.2	Mischgebiet	26
11.3	Fläche für Gemeinbedarf - soziale Einrichtungen	26
12.	Baugebiete	27
12.1.	Allgemeines Wohngebiet	27
12.1.1.	Art der baulichen Nutzung	27
12.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	27
12.1.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	29
12.2.	Mischgebiet	30
12.2.1.	Art der baulichen Nutzung	30
12.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	31
12.2.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	32
12.3.	Flächen für Gemeinbedarf	32
12.3.1	Zweckbestimmung	32
12.3.2.	Maß der baulichen Nutzung	32
12.3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	33
13.	Verkehrsflächen	34
13.1.	Straßenverkehrsflächen	34
13.1.1.	Diamantstraße (Straße N)	34
13.1.2.	Bernsteinstraße (Straße U)	34
13.2.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	35
13.2.1.	Nebenstraßen (Straßen H, J, I, L, F, D, K, O ₁ und O ₂)	35
13.2.2.	Geh- und Radwege	35
13.4.	Ruhender Verkehr	36
13.4.1	Öffentliche Parkplätze	36
13.4.2	Private Parkplätze	36
14.	Grünflächen	37
14.1	Öffentliche Grünflächen in den Quartieren L und H	37
14.2	Erweiterung der zentralen Grünfläche	37
14.3	Grünstreifen zwischen E ₁ und I ₁	37

INHALTSVERZEICHNIS

15.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Landschaft und Natur	38
15.1	Teil B: Text Nr. 1.4.1 Befestigung der Freiflächen auf den Baugrundstücken	38
	Teil B: Text Nr. 1.4.2 Befestigung von öffentlichen Parkplätzen und eigenständigen Geh- und Radwegen	
16.	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]	38
16.1	Teil B: Text Nr. 1.5.1	38
16.2	Teil B: Text Nr. 1.5.2 Mindestbepflanzungen der Stellplätze	38
16.3	Teil B: Text Nr. 1.5.3 Fassadenbegrünung	39
16.4	Teil B: Text Nr. 1.5.4	39
16.5	Teil B: Text Nr. 1.5.5 Baumpflanzung entlang Schulweg	39
16.6	Teil B: Text Nr. 1.5.6 Einreihige Anpflanzungen von Obstbäumen	39
16.7	Teil B: Text Nr. 1.5.7 Erhaltung auf Dauer	40
17.	Sonstige Festsetzungen	40
17.1	Teil B: Text Nr. 1.6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	40
17.2	Teil B: Text Nr. 1.6.2 Immissionsschutz [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]	40
17.3	Teil B: Text Nr. 1.6.3 Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe	40
17.4	Aufhebung der festgesetzten Standorte für Elektrizität (Trafo)	41
17.5	Aufhebung der festgesetzten Standorte für Abfallsammelstelle	41
18.	Örtliche Bauvorschriften	41
18.1.	Teil B: Text Nr. 2.1 Dachgestaltung	41
18.1.1	Teil B: Text Nr. 2.1.1 Dachformen	41
18.1.2	Teil B: Text Nr. 2.1.2	41
18.1.3	Teil B: Text Nr. 2.1.3 Material und Farbe	41
18.2	Teil B: Text Nr. 2.2 Abfallbehälter	42

INHALTSVERZEICHNIS

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

19.	Städtebauliche Kalkulation	43
19.1	Flächenbilanz des Plangebietes	43
19.2.	Flächenbilanz der Baugebiete – Grundflächen und Geschossflächen	44
19.2.1	Überbaubare Grundflächen	44
19.2.2	Geschossflächen	44
19.3	Flächenbilanz der Verkehrsflächen	44
19.4.	Bebauungsgrad / Bodenversiegelung	45
19.4.1	Nicht überbaubare Flächen	45
19.4.2	Überbaubare Flächen	45
19.4.3	Bodenversiegelung	45
19.5	Bevölkerungsentwicklung	46

Anhang I: Hinweise

1.	Löschwasserbereitstellung	47
2.	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	47
3.	Kabeltrassen	47
4.	Anpflanzung von Großgrün	47

Anhang II: Pflanzempfehlungen

20.	Pflanzlisten	48
20.1	Pflanzliste 1	48
20.2	Pflanzliste 2	49
20.3	Pflanzliste 3	49

A. EINLEITUNG

0. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan „Wohngebiet am Gaswerksweg II. BA“ wurde von der früheren Gemeinde Engelsdorf aufgestellt, vom Regierungspräsidium Leipzig unter der Registriernummer 08/22/96 genehmigt und ist seit dem 19.06.1996 rechtskräftig. Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 20,4 ha.

Das Areal grenzt nordöstlich an das bereits realisierte „Wohngebiet am Gaswerksweg I. BA“ südöstlich an den Schulweg und die alte Ortslage Engelsdorf, südwestlich an eine bestehende Wohnsiedlung und nordwestlich an die Hans-Weigel-Straße.

Für eine Teilfläche von 35.000 m² im südöstlichen Teil des Plangebietes zwischen Turmalinstraße und Schulweg wurde eine 1. Änderung durchgeführt (Satzungsbeschluss vom 15.12.1997). Die Änderung hatte zum Inhalt, statt Geschosswohnungsbau, den Bau von Doppel- und Reihenhäusern zu ermöglichen.

Darüber hinaus hat die frühere Gemeinde Engelsdorf, ein Verfahren zur „ersten förmlichen Änderung“ (2. Änderung) des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet am Gaswerksweg II. BA“ durchgeführt. Ziel war, auf Grund der geänderten Marktlage, im Plangebiet den Geschosswohnungsbau zu Gunsten von Einfamilienhäusern zu reduzieren.

Die Gesamtfläche des Gebietes der 2. Änderung umfasste ca. 180.000 m², dass sind ca. 88 % des Gesamtgebietes. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten wurde dadurch von ca. 1.250 WE auf ca. 900 WE reduziert.

Mit eingeschlossen in das Änderungsgebiet wurde die Fläche der 1. Änderung. Die Fläche für den Geschosswohnungsbau nordwestlich des Gaswerksweges, entlang der Opalstraße wurde in das Änderungsgebiet nicht mit eingeschlossen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde dem Regierungspräsidium Leipzig erneut angezeigt und ist seit dem 03.02.2001 rechtskräftig.

Im vorliegenden soll nun für eine Teilfläche von ca. 69.450 m² das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-161.2 „Wohngebiet am Gaswerksweg II. BA“ durchgeführt werden.

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Ost, Ortsteil Engelsdorf. Es ist südlich der Bahnlinie Leipzig-Dresden sowie östlich des „Industriegelände Ost“ und der Staatsstraße S 79 (Hans-Weigel-Straße) gelegen. Darüber hinaus befindet sich in fußläufiger Entfernung (nördlich der Bahnlinie) das Einkaufszentrum Paunsdorf-Center.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. E-161.2 „Wohngebiet am Gaswerksweg II. BA“ wird wie folgt umgrenzt:

nordwestlich:	Hans-Weigel-Straße
nordöstlich:	„Wohngebiet am Gaswerksweg I. BA“
südöstlich:	Schulweg und die Rückfronten des historischen Ortskernes von Engelsdorf
südwestlich:	von den nördlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung der Adolf-Damaschke-Straße

Die 3. Änderung soll eine Teilfläche von ca. 69.450 m² umfassen. Dies entspricht einem Anteil von rund 34 % im Verhältnis zum Gesamtplan.

Der Umgriff des Änderungsgebietes wird begrenzt von:

nordwestlich:	Grenze des Bebauungsplanes entlang der Hans-Weigel-Straße
nordöstlich:	zentrale öffentliche Grünfläche des Plangebietes sowie Bernsteinstraße
südöstlich:	Planstraße L südöstliche Grenze und Schulweg
südwestlich:	Grenze des Plangebietes wie vor beschrieben

Die räumliche Lage des Plangebietes/Änderungsgebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile kann aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kapitel 10 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-161.2 „Wohngebiet am Gaswerksweg II. BA“ waren die Anträge der beiden Bauträger vom 15.01.2007 bzw. vom 16.01.2007.

Für den südwestlichen Planungsbereich sah der genehmigte B-Plan in der 2.Änderung für den Wohnungsbau (WA) eine 2-3geschossige Bebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern vor. Festgesetzt war abweichende Bauweise (a1), bzw. offene Bauweise § 22 (2) BauNVO.

Eine Änderung der Marktlage, die durch eine gesunkene Nachfrage nach Reihen- und Doppelhäusern und ein erhöhtes Anspruchsverhalten der Nachfrager gekennzeichnet war, ließ befürchten, dass sich der Aufbau einer im Kontext errichteten Siedlungsstruktur so nicht verwirklichen ließe

Das Erfordernis der 3. Änderung war insbesondere gegeben, da beide Bauträger ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser errichten wollten. Die im damals rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte, abweichende Bauweise (a1) war jedoch definiert als „Hausgruppen mit max. 16,0 m Länge“ was der Errichtung von Einzelhäusern entgegenstand.

Die bisherigen Gebäude im Plangebiet waren überwiegend von einem Bauträger errichtet worden und haben ein in bestimmten Bereichen einheitliches Erscheinungsbild. Der jetzt beabsichtigte individuelle Hausbau erfordert weiterhin strengere Regeln als sie bisher im B-Plan festgesetzt sind, um eine städtebaulich geordnete Bebauung sicherzustellen. Durch die beabsichtigte Einzelhausbebauung sind auch zwei dezentral angeordnete, festgesetzte kleinere Grünflächen/-Spielplatz entbehrlich. Ausgleichend soll der zentrale Grünzug erweitert werden.

Weiterhin ist beabsichtigt, auf der Gemeinbedarfsfläche im südlichen Teil des Plangebietes ein Altenpflegeheim und eine Kindertagesstätte zu errichten. Dem steht die Nutzungsbeschränkung Schule, Spielplatz und Schulsportplatz entgegen.

Zur Anpassung des Bebauungsplanes an diese geänderten Rahmenbedingungen ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, den Bebauungsplan Nr. E-161.2 an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen. Dies wird möglich, wenn die Festsetzungen dahingehend geändert werden, dass die Bebauungskonzepte der Bauträger umgesetzt werden können. Damit verbunden ist das Ziel, eine zeitnahe Weiterentwicklung des z. Zt. zu etwa zweidrittel bebauten Siedlungsgebietes, in einer geordneten, städtebaulichen Struktur sicherzustellen.

a) Allgemeines Wohngebiet

Der Anteil der als WA festgesetzten Baugebiete soll um das Baugebiet E₂ und um die Fläche zweier bisher in die Baugebiete H₁ und L₁ integrierte Grünflächen erweitert werden. Alle Baugebiete des Allgemeinen Wohngebietes sind für den freistehenden Einfamilienhausbau vorzubereiten. Ziel ist es, Festsetzungen den neuen Zielen so anzupassen, dass die städtebauliche Ordnung unter den Bedingungen des individuellen Hausbau gewahrt bleibt.

b) Flächen für Gemeinbedarf

Für die auf der Fläche für Gemeinbedarf bisher geplante Schule besteht kein Bedarf mehr. Zweckbestimmung und Festsetzungen sind dahingehend zu ändern, dass die nunmehr vorgesehene Errichtung eines Altenpflegeheimes und einer Kindertagesstätte möglich wird.

c) Mischgebiet

Die als Mischgebiet festgesetzten Baugebiete sollen zugunsten der Erweiterung der öffentlichen Grünfläche und des Allgemeinen Wohngebietes reduziert werden.

d) Öffentliche Verkehrsflächen

Resultierend aus den Änderungen im Allgemeinen Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche wird sich das Verkehrsaufkommen im Plangebiet ändern. Deshalb sollen Querverbindungen zwischen den Erschließungsstraßen auf das erforderliche Maß reduziert und weitere fußläufige Verbindungen geschaffen werden.

Der Gaswerksweg (öffentlicher Weg) endet im Bestand in einer mit Geh- und Leitungsrecht belasteten Fläche des Mischgebietes. Die wichtige Querverbindung soll über die gesamte Länge als öffentliche Fläche festgesetzt werden.

e) Grünordnung

Das grünordnerische Konzept ist den geplanten Änderungen in den Baugebieten anzupassen. Eingriffe in Natur und Landschaft sollen jedoch nicht über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

4. Verfahren

Dieses Verfahren wurde als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

- Die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes werden durch diese Änderung nicht berührt.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet, da keine Gründe vorliegen, die eine UVP-Pflicht nach sich ziehen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens war zu beachten:

- Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Unabhängig davon wurde die Planung im Rahmen einer Ortschaftsratssitzung vorgestellt und die anwesenden Bürger hatten Gelegenheit sich dazu zu äußern.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf ist durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt.
- Die Beteiligung der TöB zum Entwurf ist durch Einholung der Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt. Dies wurde unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Verlauf des Planverfahrens:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss RB IV 1078/07 am: Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 1/08 vom	12.12.2007 12.01.2008
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	29.09.2008
Ortsübliche Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 17/08 vom Öffentliche Auslegung des Entwurfs des B-Planes vom bis zum	20.09.2008 30.09.2008 29.10.2008

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Die ehemalige Gemeinde Engelsdorf ist seit dem 01.01.1999 Ortsteil des Stadtbezirkes Ost der Stadt Leipzig. In Engelsdorf haben sich historisch südlich und nördlich der Bahnlinie zwei Ortsteile entwickelt. Das Plangebiet im südlichen Bereich wurde von der Bebauung ausgespart. Das bestehende Siedlungsgebiet soll mit dem „Wohngebiet am Gaswerksweg“ fortgesetzt und die Ortslage vervollständigt werden. Im nordöstlichen Bereich ist der I. BA für Geschosswohnungsbau bereits realisiert. Der Bebauungsplan Nr. E-161.2 „Wohngebiet am Gaswerksweg II. BA“ schließt sich in südwestlicher Richtung an dieses Areal an.

Zum gegenwärtigen Stand sind ca. zweidrittel der Planung realisiert. Die bisherige Bebauung erfolgte entsprechend den Festsetzungen des seit dem 02.03.01 rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Reihen- und Doppelhäusern. Aufgrund von Insolvenz, Eigentümerwechsel und einer Veränderung der Marktlage ist die Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes zum Stillstand gekommen. Die 3. Änderung soll den Weg für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern frei machen und so der Siedlungsentwicklung wieder Auftrieb verleihen.

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Gelände im Plangebiet bildet in seiner größten Ausdehnung von Nordwest nach Südost eine Geländesenke. Es fällt zunächst an der Hans-Weigel-Straße von 130,50 m / 131,00 m ü NN auf 129,90 m ü NN leicht ab und steigt dann kontinuierlich auf 133,50 m / 134,00 m ü NN am Schulweg an.

Der Tiefpunkt der Geländesenke befindet sich im Bereich der zentralen, bereits fertig gestellten Grünfläche. Im Änderungsgebiet fällt das Gelände von Nordosten nach Südwesten nur leicht ab; von Nordwesten nach Südosten steigt es jedoch stetig an. Bestimmend für die Bebauung sind die Höhenlagen der bereits fertig gestellten Erschließungsstraßen.

Diamantstraße: Nordwesten 131,35 m ü NN bis Einbindung Bernsteinstraße 133,20 m ü NN.

Bernsteinstraße: von 133,20 m ü NN bis 134,00 m ü NN in Richtung Schulweg.

In den nicht anthropogen überprägten Bereichen des Plangebietes ist oberflächennah saalekaltzeitlicher Geschiebemergel und -lehm (Grundmoräne, unterer Teilvorstoß = Bruckdorfer Vorstoß) verbreitet, in dem horizont- und mächtigkeitsunbeständige Schmelzwassersande eingelagert sind, die saisonbedingt grundwassererfüllt sein können. Der anstehende Geschiebemergel und -lehm weist im Regelfall eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und ist als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren. Der o. g. Geschiebemergel und -lehm wird von fluviatilen bis glazifluviatilen Sanden/Kiesen unterlagert. Im Südosten des Plangebietes ist oberflächennah saalekaltzeitlicher glazifluviatiler Sand und Kies verbreitet. Im tieferen Untergrund stehen tertiäre Sande, Schluffe, Tone und Braunkohle an.

In Auswertung der Geodatenbank des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie liegen im Umfeld des Plangebietes geologische / ingenieurgeologische / hydrogeologische Informationen (u. a. Schichtenverzeichnisse, Bohrprofile / Grundwassermessstellen) vor.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Zentrum des südlich der Bahnlinie gelegenen Ortsteiles und ist rundum von Bebauung umgeben. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Darüber hinaus befindet sich in fußläufiger Entfernung das Einkaufszentrum „Paunsdorf-Center“. Das Areal schließt die Lücke in der vorhandenen Bebauung. Die geplanten Nutzungen sollen zwischen den unterschiedlichen gewachsenen Strukturen vermitteln.

Strukturen der näheren Umgebung sind:

- in nordwestlicher Richtung
Westlich des Plangebietes, getrennt durch die Hans-Weigel-Straße, grenzt das Gewerbegebiet „Hans-Weigel-Straße“ an. Dahinter beginnt das „Industriegelände Ost“ (Industriegebiet).
- in nordöstlicher Richtung
befindet sich das neue „Wohngebiet am Gaswerksweg I. BA“ mit überwiegend 3-geschossigen Geschosswohnungsbau.
Das Wohngebiet ist in offener Bebauung mit begrünten Freiflächen angelegt.
- in südöstlicher Richtung
schließt sich hinter dem Schulweg (Fußweg) die historische Ortslage von Engelsdorf (Dorfgebiet) an. Der Dorfkern ist geprägt durch die Struktur der Bauernhöfe, in der Regel 3-Seiten-Höfe mit Garten in Richtung Schulweg. Der Erhaltungszustand der vorhandenen Bebauung ist unterschiedlich, Teilbereiche sind stark sanierungsbedürftig. Für die historische Ortslage sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.
- in südwestlicher Richtung
schließt die Rückfront der Grundstücke der Adolf-Damaschke-Straße an das Plangebiet an. Die Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern bebaut. Dahinter schließt sich ein Wohngebiet mit mehrgeschossigem Geschosswohnungsbau an.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Stadtbezirk Ost, im Ortsteil Engelsdorf, in der Gemarkung Engelsdorf.

Der Ortsteil Engelsdorf ist 8,3 km² groß (Stand:31.12.2005) und hat 8.113 Einwohner (Stand: Juni 2007)¹.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Das Plangebiet ist rundum von Bebauung umgeben. Hierbei handelte es sich um eine Ackerbrache ohne nennenswerte Vegetation.

Das städtebauliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes sieht öffentliche Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität vor, deren Realisierung weitgehend abgeschlossen ist.

~~Das Rückgrat der Siedlung wird von einem Grünzug gebildet, der als Verlängerung der Promenade bis zur Hans-Weigel-Straße führt und mit dem Grünzug entlang des Gaswerksweges verbunden ist. Diese grüne Querverbindung orientiert sich an überörtlichen Bezugspunkten (Dorfanger, Paunsdorf-Center, Hans-Weigel-Straße).~~

Die Promenade weitet sich keilförmig in Richtung Schulweg auf und bildet einen öffentlichen Kommunikationsbereich mit Sitzplätzen und einem Boule-Platz, welcher durch Fußwege und Pflanzbeete gegliedert ist.

¹ Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig- 13.08.2007, Tel. 123 2827

Die sich in nordwestlicher Richtung aufweitende zentrale Grünfläche verfügt über Sitzgruppen und 2 Spielplätze. Der ebenfalls integrierte Regenwasserrückhaltebereich ist als Wasserlandschaft hochwertig gestaltet.

Zur Markierung seines historischen Verlaufes ist der Gaswerksweg mit Alleeebäumen bepflanzt. Für Neuanpflanzungen wurden standortgerechte und gebietstypische Gehölzarten entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes verwendet.

Im Änderungsverfahren sollen hier nur Ergänzungen bzw. Anpassungen an die geänderten Rahmenbedingungen vorgenommen werden. Die Erweiterung der öffentlichen Grünfläche wird in Ergänzung des angrenzenden Spielplatzes als Kommunikationsbereich ausgebildet.

5.5 Soziale Infrastruktur

– Schulische Versorgung

Die schulische Grundversorgung erfolgt über die Grundschule Engelsdorf im Gaswerksweg, ca. 600 m nördlich vom Änderungsgebiet entfernt.

Das Gymnasium Engelsdorf befindet sich in der Arthur-Winkler-Straße, unmittelbar südlich des Änderungsgebietes. Beide Einrichtungen sind fußläufig zu erreichen.

Die nächsten Mittelschulen befinden sich in Paunsdorf und im Ortsteil Mölkau

In der Gemarkung Sommerfeld an der Riesaer Straße befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung eine Schule zur Lernförderung.

– Einrichtungen für Kinder bis 6 Jahre

Südöstlich vom Plangebiet sind in unmittelbarer Nähe 3 Kindergärten erreichbar.

Sie befinden sich jeweils in der Engelsdorfer Straße, in der Georg-Große-Straße und Althener Straße.

– Einrichtungen für ältere Menschen

Ein Altenpflegeheim der Caritas befindet sich in der Althener Straße.

Durch die Volkssolidarität, den Caritasverband und den Seniorenverein Engelsdorf gibt es verschiedene soziale und kulturelle Angebote für ältere Menschen.

– Sportanlagen

Der Sportplatz an der Hans-Weigel-Straße in Engelsdorf steht Fußballfreunden zur Verfügung.

Turnhallen befinden sich am Gymnasium in der Arthur-Winkler-Straße, an der Grundschule am Gaswerksweg und in der Schule zur Lernförderung in der Riesaer Straße.

In Nähe des ca. 2 km entfernten Paunsdorf-Centers befinden sich verschiedene Einrichtungen für Sport- und Freizeitangebote, inkl. eines Schwimmbades.

Auf den im Änderungsgebiet gelegenen Flächen R1 und R2 sollen eine Kindertagesstätte mit 56 Plätzen und ein Altenpflegeheim mit 44 Plätzen errichtet werden.

5.6. Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

– MIV (Motorisierter Individualverkehr)

Die Hauptschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die bestehende Hans-Weigel-Straße. Sie ist eine überregionale Staatsstraße (S 79), die von Leipzig nach Taucha führt. Über die an die Hans-Weigel-Straße anschließende Paunsdorfer Allee sind die Bundesstraße 6 in Richtung Wurzen und die Bundesstraße 87 in Richtung Torgau zu erreichen. Die Autobahn A14 ist über den Anschluss Leipzig Ost in ca. 3 km zu erreichen.

– ÖPNV (Öffentlicher Personen-Nah-Verkehr)

Die S-Bahnstation Engelsdorf befindet sich ca. 700 m vom Änderungsgebiet unter der Hans-Weigel-Brücke und wird in den Hauptverkehrszeiten mit 4-5 Fahrten/Stunde vom Leipziger Hauptbahnhof bedient, u. a. fährt die S-Bahn 11 regelmäßig im Stundentakt von Leipzig über Engelsdorf nach Wurzen.

Durch den Bahnhof Engelsdorf ist die Direktanbindung an die Bahnhöfe Leipzig-Hauptbahnhof und Dresden-Hauptbahnhof, durch den östlich folgenden Umsteigepunkt Borsdorf auch in Richtung Südosten, u. a. Nossen/ Meissen gegeben.

Das Plangebiet befindet sich zwischen den jeweils ca. 300 m entfernten Bushaltestellen Arthur-Winkler-Straße und Hans-Weigel-Straße / S-Bf. Engelsdorf. Hier verkehrt die Buslinie 72 in der Hauptverkehrszeit im 15-Minuten-Takt. Zusätzlich verkehrt ab Hans-Weigel-Straße / S-Bf. Engelsdorf die Buslinie 172, die eine Tangentialverbindung in Richtung Liebertwolkwitz und Wachau herstellt.

Ab Sommerfeld besteht Anschluss an die Straßenbahnlinie 3 und 7, die auf verschiedenen Fahrwegen in Richtung Innenstadt verkehren.

– Erschließung im Plangebiet

Das Plangebiet wird über eine Ringstraße (Opalstraße, Turmalinstraße, Diamantstraße) von und zur Hans-Weigel-Straße erschlossen. Der letzte Abschnitt dieser Ringstraße, die im Plangebiet befindliche Diamantstraße, wurde 2007 fertig gestellt. Von dieser Ringstraße gehen Nebenstraßen (Mischverkehrsflächen) bzw. Geh- und Radwege ab, welche die dahinter liegenden Baugebiete erschließen. Der Gaswerksweg (Geh- und Radweg) stellt in seinem historischen Verlauf die Verbindung zum „Wohngebiet am Gaswerksweg I. BA“ dar und durchquert die zentrale Grünfläche in Richtung Hans-Weigel-Straße.

Der fußläufige Anschluss an den Schulweg und damit an die historische Ortslage von Engelsdorf erfolgt über die Promenade und über die Bernsteinstraße.

Alle Plangebietsstraßen sind als öffentliche Straßen geplant.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Medienerschließung des Plangebietes erfolgt von der Hans-Weigel-Straße. Ein großer Teil ist bereits fertig gestellt. Für die Erschließung der Flächen des Änderungsbereiches sind die entsprechenden Erschließungsverträge vorzubereiten.

Im Verlauf des Gaswerksweges befinden sich außerdem eine Ferngasleitung (Gashochdruckleitung) sowie ein Abwassersammler.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen*

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Sachsen ist der Ortsteil Engelsdorf nicht explizit aufgeführt. Der Planungsabsicht stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Hierfür spricht das Ziel 5.1.4 Satz 2 des Landesentwicklungsplanes Sachsen (LEP), wonach der Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges vor Neuausweisung großer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bestehenden Bebauung der Vorrang einzuräumen ist. Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb einer Planung, die als Abrundung der Wohnsiedlung Engelsdorf zu verstehen ist.

Eingehalten ist auch die raumordnerische Zielstellung, dass neue Bauflächen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vorrangig in Anbindung an geeignete, ganz oder teilweise erschlossene Siedlungseinheiten ausgewiesen werden sollen (Ziel 5.1.6 LEP). Mit dem Bebauungsplan wird aufgezeigt, dass ausreichende Möglichkeiten zum Anschluss an die technische Infrastruktur gegeben sind.

6.1.2 Regionalplan

Im Regionalplan mit Stand vom 25.07.2008 sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplanes Sachsen Regionen spezifisch, räumlich und sachlich ausgeformt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die folgenden im Regionalplan genannten relevanten Grundsätze und Ziele zur Entwicklung im Oberzentrum bzw. der Stadtregion Leipzig:

Grundsatz G 2.1.1. „Im Oberzentrum Leipzig sollen die räumlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung durch einen positiven Wanderungssaldo weitestgehend ausgeglichen und damit eine Stabilisierung der Einwohnerzahl erreicht wird.“

Für das Plangebiet ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E-161.2 „Wohngebiet am Gaswerksweg II. BA“ der ehemaligen Gemeinde Engelsdorf vom 19.06.1996 gültig. Daher ist die Fläche im Regionalplan Westsachsen als „Genehmigtes Baugebiet > 10ha“ dargestellt.

6.1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für Leipzig, Ortsteil Engelsdorf ist der Änderungsbereich entlang der Hans-Weigel-Straße als Mischgebiet und die sonstigen Flächen als Wohngebiet dargestellt.

Im geltenden Flächennutzungsplan wird die Gemeinbedarfsfläche im Osten des Plangebietes dargestellt, wird aber entsprechend Vorentwurf zur Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes zukünftig in die umgebende Wohnbaufläche integriert (< 1 ha).

6.1.4 Landschaftsplan

Gemäß § 6 (1) SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden. Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Für den Ortsteil Engelsdorf gilt noch der Landschaftsplan der früheren Gemeinde Engelsdorf von 1997. Er sieht für den Änderungsbereich einen Neubaustandort Wohnen vor mit einem mittleren Anteil von vertikal strukturierter Vegetation.

Gegenwärtig wird der Landschaftsplan Leipzig für die Gesamtstadt ergänzt und fortgeschrieben.

Im integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes wird im Plangebiet eine Wohnbaufläche mit dem Leitbild 9 „Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser“ dargestellt. Danach ist u. a. auf einen hohen Durchgrünungsgrad und gute Geh- und Radwegverbindungen zu Erholungsflächen zu achten. Außerdem werden schutzwürdige Trockengebietsböden im Nordteil des Plangebietes dargestellt (siehe auch Pkt. 7.1.2).

6.1.5 Bebauungspläne / Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Änderungsgebiet ist ein Teilbereich des seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E-161.2 „Wohngebiet am Gaswerksweg II. BA“. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet richtet sich somit nach § 30 BauGB.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den räumlichen Geltungsbereich dieser Änderung folgendes fest: (auszugsweise)

- Die Art der baulichen Nutzung ist als Wohngebiet und in den Baugebieten I₁, E₁ und E₂ als Mischgebiet festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung beträgt von 0,25 bis 0,6. Es ist teils offene Bauweise und teils Hausgruppen festgesetzt. Im Mischgebiet E₁ ist geschlossene Bauweise festgesetzt
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baufenster begrenzt.
- Im Änderungsgebiet sind zwei kleine Grünflächen, einer davon als Spielplatz, festgesetzt.
- Weiterhin befindet sich im südlichen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche für Schule, Spielplatz oder Schulsportplatz.
- Für die Umsetzung dieser Planung für Reihenhäuser besteht am Immobilienmarkt kein Bedarf mehr. Beabsichtigt sind überwiegend freistehende Einzelhäuser.
Weiterhin sind in der Gemeinbedarfsfläche die Errichtung einer Kindertagesstätte und eines Altenpflegeheims beabsichtigt. Zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung und Gliederung des Gebietes sind weitere Festsetzungen erforderlich.

Nördlich vom B-Plangebiet E-161.2 grenzt das bereits umgesetzte und überwiegend mit Geschosswohnungsbau errichtete B-Plangebiet E-161.1 „Wohngebiet am Gaswerksweg I.BA“ an. Ab Rechtskraft der 3. Änderung zum B-Plan Nr. E-161.2 gelten die auf diesem Rechtsplan vermerkten Festsetzungen.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan "Zentren"

Der o. g. Stadtentwicklungsplan enthält keine relevanten Aussagen zu diesem Gebiet.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"

Im Stadtentwicklungsplan (STEP) "Wohnungsbau und Stadterneuerung" (Teilplan Wohnungsbau) wird der Standort als „Wohnungsbauflächen in Realisierung“ dargestellt.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"

Der o. g. Stadtentwicklungsplan enthält keine relevanten Aussagen zu diesem Gebiet.

Westlich vom Plangebiet grenzt, getrennt durch die Hans-Weigel-Straße, das Gewerbegebiet "Hans-Weigel-Straße" an, welches unter dem Gebietspass 48 geführt wird.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan "Öffentlicher Raum und Verkehr"

Aus dem Stadtentwicklungsplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“ sei erwähnt, dass die westlich des Plangebietes verlaufende Hans-Weigel-Straße im Straßenhauptnetz 2002 und 2015 als „wichtige Hauptverkehrsstraße“ klassifiziert ist.

Durch den geplanten Neubau der S79 zwischen Mühlweg und Hans-Weigel-Brücke nach dem Jahr 2011 ist langfristig eine Herabstufung als „Haupteerschließungsstraße“ beabsichtigt.

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-161.2 „Wohngebiet am Gaswerksweg II. BA“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Bedingungen nach § 13 (1) Pkt. 2 BauGB sind erfüllt.

Die Ergebnisse der Einsicht in die Landschaftspläne sind unter Pkt. 7.1.2 aufgeführt. Es wurden keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von „Natura 2000“ – Gebieten gefunden. Das nächst gelegene FFH-Gebiet „Bläulingswiesen südöstlich Leipzig“ ist über 2 km entfernt. Schutzgebiete und geschützte Biotope nach den §§ 23-30 BNatSchG sind nicht betroffen.

Durch die geplanten Änderungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.1.1 Ziele und Inhalte der 3. Änderung

Ziel der Planung ist es, den Bebauungsplan Nr. E-161.2 an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen. Damit wird bezweckt, die Festsetzungen dahingehend zu ändern, dass eine zeitnahe Weiterentwicklung des zu etwa zweidrittel fertig gestellten Siedlungsgebietes in einer geordneten, städtebaulichen Struktur sicher gestellt ist. Im Wohngebiet sollen die Flächen für den freistehenden Einfamilienhausbau vorbereitet werden. Dadurch wird sich der Anteil an privaten Grünflächen/Gärten erhöhen und der Anteil der Versiegelung zurückgehen.

Die große, zentrale Grünfläche wird um ca. 850 m² erweitert. Im Gegenzug sollen zwei kleine dezentrale Grünflächen/Spielplatz mangels Erfordernis entfallen und in die Wohnbebauung eingebunden werden.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes Leipzig (Stand 10.08.2007) stellt im Plangebiet eine Wohnbaufläche mit dem landschaftsräumlichen Leitbild 9 "Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser" dar. Danach ist u. a. auf einen hohen Durchgrünungsgrad mit Zier- und Nutzgärten und gute Geh- und Radwegverbindungen zu Erholungsflächen zu achten. Hauptwege für die Erholung verlaufen entlang des Gaswerksweges, der Hans-Weigel-Straße, des Schulweges sowie über die Grünflächen nordwestlich des Plangebietes. Im Nordteil des Plangebietes werden außerdem schutzwürdige Trockengebietsböden dargestellt. (Siehe auch Kapitel 7.2.1-7.2.9 zu weiteren schutzgutbezogene Aussagen aus den Zielkonzepten des Landschaftsplanes)

7.2. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

Zur Klärung der Betroffenheit des Plangebietes wurde Einsicht in die Landschaftsplanung der Stadt Leipzig genommen. Schutzgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich der 3. Änderung. Für die Planung relevante Angaben werden unter Pkt. 7.2.1 bis 7.2.9 dieser Begründung beschrieben.

Mit der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes E-161.2 werden keine wesentlichen Ziele und Belange des Bebauungsplanes berührt.

Die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bezieht sich daher auf das bisher zulässige Maß des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Das Areal ist im Bestand eine Ackerbrache. In der rechtskräftigen Planung ist es als Fläche für Wohnnutzung bzw. entlang der Hans-Weigel-Straße als Mischnutzung ausgewiesen.

7.2.1 Tiere

– Landschaftsplan – Zielkonzept Arten und Biotope, Stand: 01.11.2006

- Das Plangebiet ist als Fläche für Wohnen, öffentliche Grünfläche (zentrale Grünfläche des Plangebietes) und als Mischnutzung der Hans-Weigel-Straße; die Bereiche der Umgebungsbebauung sind zur Anreicherung von Lebensräumen in bebauten Gebieten ausgewiesen.
- Die alte Ortslage von Engelsdorf ist Gebiet für den Erhalt und die Entwicklung dorfspezifischer Biotopmosaiken.

– Brutvogelkartierung, Stand: April 2005

- Das Plangebiet befindet sich jeweils auf Teilflächen der Quadranten 8933-1, 8933-2, 8933-3 und 8933-4.

In den genannten Quadranten sind insgesamt 25 Arten eingetragen, die wahrscheinlich in den Gärten der Umgebungsbebauung erhoben wurden. Es handelt sich ausschließlich um für Stadtgärten im Raum Leipzig typische Arten, so z. B. Haussperling, Kohl- und Blaumeise, Grünfinken, Amsel, Elster, Star u. dgl. Besonders schutzbedürftige Arten sind nicht darunter.

– Für das Siedlungsgebiet ist eine durchgängige Durchgrünung geplant.

Insbesondere dient die Festsetzung von Gehölzpflanzung der Entwicklung von Lebensräumen für die Tierwelt. Siehe hierzu Teil B: Text Nr. 1.5.1 bis 1.5.7 sowie Pkt. 16 dieser Begründung.

7.2.2 Pflanzen

– Landschaftsplan – Freiflächenkategorien, Stand: 16.01.2007

- Die zentrale Grünfläche ist kartiert und als öffentliche Grünfläche eingetragen. Weitere planungsrelevante Eintragungen gibt es nicht.

– Landschaftsplan – Zielkonzept Arten und Biotope

- siehe Pkt. 7.2.1 dieser Begründung

– Auf eine Bestandserfassung kann verzichtet werden, da es sich bei dem Areal im Bestand um eine Ackerbrache handelt und die Flächen des Änderungsgebietes bisher nicht verändert wurden. Ein wesentlicher Beitrag zur Förderung des Erholungscharakters im Siedlungs-

gebiet ist mit der Anlage der zentralen Grünfläche (Parkanlage) außerhalb des Änderungsgebietes bereits geleistet.

- Mit der 3. Änderung soll auf kleine, dezentrale öffentliche Grünflächen zugunsten der privaten Gärten verzichtet und die Parkanlage um ca. 850 m² erweitert werden. Diese Maßnahme dient auch der Optimierung des Pflegeaufwandes durch die Stadt Leipzig. Die Erweiterung der zentralen Grünfläche (innerhalb des Änderungsgebietes) wird die Gestaltung der Parkanlage ergänzen. Siehe hierzu auch Pkt. 14 dieser Begründung.
- Insgesamt wird sich durch Reduzierung der GRZ und strengere Regelungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen der Anteil der nicht überbauten Flächen im Plangebiet um ca. 100 m² erhöhen. Siehe hierzu tabellarische Zusammenstellung im Pkt. 20.4 dieser Begründung.
Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Teil B: Text Nr. 1.5.1 bis 1.5.7 Pflanzfestsetzungen sind im Pkt. 16 dieser Begründung genauer beschrieben und begründet.
- Festsetzungen zu Umfang und Qualität von Anpflanzungen, sowie Maßnahmen zur Unterhaltung, wurden gegenüber dem Bestand nicht gemindert.
Die Pflanzfestsetzungen und Pflanzlisten wurden der neuen Situation angepasst. Ausgesucht wurden einheimische Arten mit Eignung für gemäßigtes Stadtklima.
Die Notwendigkeit ergibt sich aus folgenden geänderten Rahmenbedingungen.
 - a) Die bisher auf der Grenze zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstücken festgesetzten Straßenbäume für Nebenstraßen werden eindeutig den privaten Grundstücken zugeordnet.
Teil B: Text Nr. 1.5.6 (Begründung Pkt. 16.1.6)
Zur Wahrung des Straßenbildes wurden Arten ausgesucht, die sich in Wuchshöhe und Wuchsform entsprechen.
Es wurden Kultur-Obstbäume bzw. Ziergehölze mit hohem Attraktivitätsgrad ausgesucht.
 - b) Anstelle von Nebenstraßen sollen Querverbindungen als Geh- und Radweg festgesetzt werden. Hier wird auf Straßenbäume verzichtet, jedoch eine Randbegrünung in Form von Hecken zwingend vorgeschrieben.
Teil B: Text Nr. 1.5.4 (Begründung Pkt. 16.1.6)
 - c) Für die ursprünglich geplante Reihenhausbauung waren gemeinsame Freiflächen vorgesehen. Im nun vorgesehenen freistehenden Einfamilienhausbau kommt den privaten Gärten mehr Bedeutung zu.
Die Festsetzung zu Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken wird deshalb um Obstgehölze erweitert.

7.2.3 Boden

- Landschaftsplan – Zielkonzept Boden, Stand: 23.08.2006
 - Bodenkartierung Nr. O179
(südlicher Bereich, beginnend am Schulweg in Richtung Hans-Weigel-Straße ca. zweidrittel) ausgewiesen als: Areal mit hoher Grundwasserneubildung und Grundwassergefährdung und
 - Bodenkartierung Nr. O180
(südlicher Bereich, beginnend an der Hans-Weigel-Straße in Richtung Schulweg ca. eindrittel) ausgewiesen als: Trockenstandort
 - Innerhalb des Plangebietes ist keine Vorbelastung des Bodens bekannt.
- Inanspruchnahme des Bodens
Im Gebiet der 3. Änderung wird die GRZ gegenüber dem bisher zulässigen Maß reduziert. Siehe tabellarische Zusammenstellung im Pkt. 19.2.1 und Pkt. 19.4.1 dieser Begründung. Darüber hinaus werden Baugrenzen so festgelegt, dass sich die Bebauung entlang der Verkehrsflächen konzentriert und über weitere Festsetzungen die Errichtung von Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen.
Die Inanspruchnahme des Bodens wird dadurch gegenüber dem bisher zulässigen Maß reduziert.
- Versiegelung
Die Gesamtfläche der öffentlichen Verkehrsfläche wird durch zusätzlich erforderliche Gehwege sowie die öffentliche Widmung des Gaswerksweges erhöht.
Da jedoch gleichzeitig der Anteil an Geh- und Radwegen mit wasserdurchlässiger Decke erhöht wird, geht der Versiegelungsgrad zurück.
Siehe tabellarische Zusammenstellung im Pkt. 19.4.3 dieser Begründung.
- Die Festsetzungen Teil B: Text Nr. 1.4.1 bis 1.4.2 regeln das zulässige Maß der Befestigungen für öffentliche und private Flächen.
Sie dienen der Sicherung der Funktion des Bodens als Filterkörper sowie der Bodenauflockerung. Siehe hierzu auch Pkt. 15 dieser Begründung.

7.2.4 Wasser

- Landschaftsplan – Bestand Wasser, Stand: 26.03.2007 und Landschaftsplan – Zielkonzept Wasser, Stand: 02.04.2007
 - Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.
Fließgewässer 2. Ordnung sind im weiteren Umfeld (Entfernung $\geq 0,7$ km) verzeichnet.
- Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Außerhalb des Änderungsgebietes besteht bereits eine Regenwasserrückhalteinlage, die in Form einer Wasserlandschaft gestaltet ist. Festsetzungen in Teil B: Text Nr. 1.4.1 bis 1.4.2 (Boden) dienen der Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes.
Siehe hierzu auch Pkt. 17.1 dieser Begründung.

7.2.5 Luft

- Von der geplanten Bebauung gehen keine (über das bisher zulässige Maß) Belastungen der Luft aus. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Reduzierung der Wohneinheiten um ca. 50 %, sich die Belastung durch Heizanlagen im gleichen Verhältnis reduzieren. Im Geltungsbereich wird außerdem die Verwendung fester Brennstoffe beschränkt. Siehe hierzu Teil B, Text Nr. 1.6.3 und Pkt. 17.4 dieser Begründung.

7.2.6 Klima und Landschaft

- Landschaftsplan – Zielkonzept Klima/Luft, Stand: 03.07.2007
 - Das Plangebiet befindet sich im Zentrum einer als „gemäßigter städtischer Überwärmungsbereich“ (Stadtklima) ausgewiesenen Fläche. Klimatische Vorbelastungen sind nicht verzeichnet.
- Der Siedlungscharakter wird durch die Maßnahmen der 3. Änderung nicht beeinträchtigt.

7.2.7 Biologische Vielfalt

- Landschaftsplan – Integration des Schutzgutes Biodiversität, Stand: 26.09.2005
Karte 12: Maßnahmen Offenlandbereich
 - Das Plangebiet ist als von Bebauung umgebene Ackerbrache ausgewiesen. Anforderung an Erhalt und Integration sind nicht benannt.
- Die vor beschriebenen Maßnahmen zu Pflanzungen und Bodenpflege werden sich insgesamt positiv auf die Entwicklung von Flora und Fauna innerhalb des Plangebietes auswirken.

7.2.8 Menschen

Im Plangebiet existiert mit der vorhandenen Parkanlage bereits eine qualitativ hochwertige Fläche zum Aufenthalt und zur Erholung. In dieser Parkanlage sind auch 2 Spielplätze integriert. Die nun vorgesehene Erweiterung der Parkanlage soll diese Gestaltung fortführen und eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten.

Die im Teil B: Text Nr. 1.6.2 Immissionsschutz getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz vor Verkehrslärm für schützenswerte Bebauung entlang der Hans-Weigel-Straße.

7.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die historische Ortslage von Engelsdorf ist als archäologisches Relevanzgebiet verzeichnet.

Landschaftsplan-Karte der Schutzgebiete, Stand 10.08.2007.

Im Teil B: Text III. Hinweise wird auf die Verfahrensweise bei Bodenfunden hingewiesen.

7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um Änderungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Ziele der Planung werden dadurch nicht in Frage gestellt.

7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen.

7.5 Zusammenfassung

Die Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch die Planung der 3. Änderung nicht berührt. Nachgewiesen wird, dass gegenüber dem bisher zulässigen Maß keine weiteren Beeinträchtigungen für Schutzgüter entstehen.

Die Änderungen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Reduzierung öffentlicher Grünflächen zugunsten privater Gärten.
Pflanzfestsetzung und Pflanzlisten werden dahingehend geändert, dass für die Summe von Anpflanzungen der Ausgleich gegeben ist.
Die überbaubaren Flächen werden durch geringere GRZ um ca. 100 m² reduziert.
- Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen sowie zum Schutz von Boden, Landschaft und Natur werden wie im rechtskräftigen Bebauungsplan beibehalten. Insgesamt wird sich jedoch die Inanspruchnahme des Bodens sowie der Versiegelungsgrad reduzieren.
- Flächen zur Erholung werden nicht eingeschränkt.
- Für die Bebauung entlang der Hans-Weigel-Straße (Mischgebiet) sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich.
- Die Durchführung des Bebauungsplanes wird keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Unabhängig davon wurde die Planung im Rahmen einer Ortschaftsratssitzung am 27.11.2007 vorgestellt und die anwesenden Bürger hatten Gelegenheit sich dazu zu äußern.

Die Anregung des Ortschaftsrates auf Lockerung einiger der beabsichtigten Festsetzungen wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes (3. Änderung) eingearbeitet.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) (§ 4 Abs. 1 BauGB) durch die Stadt wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

8.3 Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Leipziger Amtsblatt Nr. 17 vom 20.09.2008 bekannt gemacht. Der Entwurf und die Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes haben vom 30.09.2008 bis 29.10.2008 öffentlich ausgelegen.

Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung sind insgesamt 4 Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger bringen Einwände gegen die Erschließung der Flächen für Gemeinbedarf über die Bernsteinstraße sowie Bedenken gegen die aus ihrer Sicht geringe Anzahl der im Gestaltungsplan dargestellten privaten Pkw-Stellplätze für die beabsichtigten Nutzungen innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf vor (Altenpflegeheim und Kindergarten).

Die Erschließung der Flächen für Gemeinbedarf über die Bernsteinstraße entspricht dem B-Plan. Mit der 3. Änderung wird die Zweckbestimmung „Schule, Spielplatz und Sportplatz“ aufgehoben und die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen über die Bernsteinstraße wäre in jedem Fall zu rechnen.

Eine Erschließung über den Schulweg ist aus folgenden Gründen nicht möglich da

- der Schulweg nördlich der Gemeinbedarfsfläche als Geh-/Radweg öffentlich gewidmet ist. Er ist bautechnisch nicht für die Erschließung des Kindergartens und des Altenpflegeheimes vorgesehen und wird von vielen Schülern als Schulweg zum Gymnasium oder Grundschule genutzt.
- die Herstellung als öffentliche Verkehrsfläche wegen der beabsichtigten Trennung zwischen dem Wohngebiet und der angrenzenden alten Ortslage von Engelsdorf nicht sinnvoll und zum Schutz der Benutzer dieses Weges auch nicht gewünscht ist.

Die Bedenken der Bürger zu den PKW-Stellplätzen rühren aus der Darstellung von 12 Stellplätzen im Gestaltungsplan, die aber ausschließlich für das Altenpflegeheim vorgesehen sind. Für den Kindergarten werden 5 Stellflächen auf deren eigenen Grundstück nachgewiesen (Im Gestaltungsplan grau dargestellt), die aber zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes auf Grund einer zu schmalen Zufahrt nicht umfänglich nutzbar waren. Die Eigentümer versprachen bauliche Veränderungen durchzuführen, die eine dauerhafte Nutzung aller Stellplätze ermöglichen. Bei Bedarf wären weitere Stellflächen auf dem Grundstück möglich.

Die Lage von privaten Stellplätzen ist im B-Plan nicht geregelt. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Richtzahlentabelle für Kfz-Stellplätze der VwVSächsBO und müssen im Bauantrag nachgewiesen werden. Eine Vorhaltung von öffentlichen Parkplätzen für etwaige Abendveranstaltungen der Einrichtungen (Kindertagesstätte und Altenpflegeheim) ist nicht vertretbar. Hier kann auch die außerhalb des Plangebietes in 100 m Entfernung entlang der Arthur-Winkler-Straße vorhandene Parkplatz genutzt werden.

Durch die Verbreiterung der Verkehrsfläche der Bernsteinstraße um einen Fußweg ist ein weiteres öffentliches Parken möglich. Eine Einschränkung des Parkbereiches in der Bernsteinstraße kann, wenn berechnete Gründe vorliegen, durch die Straßenverkehrsbehörde des Tiefbauamtes bestimmt werden..

8.4 Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, Bürgervereine sowie städtischen Dienststellen wurden durch Übersendung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4 Abs. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB am Planungsverfahren beteiligt.

Für die Träger der öffentlichen Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB eine Frist für die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme bis zum 29.10.2008 vorgegeben.

Übersicht der Beteiligungen und der eingegangenen Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren:

1) Träger öffentlicher Belange

Nr.	Institution	Schreiben vom	zu prüfende Belange vorgetragen wurden		Inhalt der Anregung/Bedenken	Berücksichtigung unter
			ja	nein		
1	Bundesnetzagentur	02.10.08		X		
2	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	06.10.08		X		
3	Envia Verteilnetz GmbH	20.10.08	X		Einordnung von Kabeltrassen und Schutzstreifen	Begründung Anhang I, Hinweise Pkt. 3 und 4
4	Fernwasserversorgung GmbH	09.10.08		X		
5	Flughafen Leipzig Halle	23.10.08	X		Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Lärmschutzbereich. Bei 24 h Flugbetrieb ist mit Überfliegen zu rechnen!	Ist bereits berücksichtigt.
6	Gemeindeverwaltung Borsdorf	08.10.08		X		
7	Industrie- und Handelskammer	23.10.08	X		Bebauung soll sich städtebaulich-architektonisch in die vorhandene Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild einfügen.	Ist im städtebaulichen Konzept berücksichtigt, siehe Begründung Pkt. 9
8	Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH	27.10.08		X		
9	Landesamt für Archäologie	10.10.08	X		Plangebiet liegt im archäologischen Relevanzgebiet.	Teil B: Text II. Hinweise Nr. 4.1
10	Landesamt für Denkmalpflege					
11	Landesdirektion Leipzig	29.10.08	X		Grundlage ist der ab 25.07.08 verbindliche Regionalplan.	Begründung Pkt. 6.1.2
12	Leipziger Verkehrsbetriebe	21.10.08	X		Aktualisierung der Angaben zur ÖPNV.	Begründung Pkt. 5.6.1
13	MITGAS	23.10.08	X		Schutzstreifen der Hochdruckgasleitung	Ist bereits berücksichtigt. Siehe Teil B Text Nr. 1.5.4 und II. Hinweise Nr. 3
14	Regionaler Planungsverband Westsachsen	23.10.08	X		Grundlage ist Regionalplan vom 25.07.08	Begründung Pkt. 6.1.2
15	Polizeidirektion Leipzig	10.10.08	X		Hinweise zur Erschließungsplanung	Ist bereits berücksichtigt. Teil A Planzeichnung zeichnerische Festsetzung von Zufahrten u. Baumstandorten.
16	Landesdirektion Dresden	02.10.08		X		

Nr.	Institution	Schreiben vom	zu prüfende Belange vorgetragen wurden		Inhalt der Anregung/Bedenken	Berücksichtigung unter
			ja	nein		
17	Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	27.10.08	X		Konkretisierung der Baugrundangaben Baugrunduntersuchungen	Begründung Pkt. 5.1 betrifft Erschließungsplanung
18	Stadtreinigung Leipzig	28.10.08		X		
19	Stadtwerke Leipzig	13.10.08		X		
20	GDMcom für Verbundnetz Gas AG	29.09.08		X		

2. Bürgervereine / Ortschaftsrat / Stadtbezirksbeirat

Nr.	Institution	Schreiben vom	zu prüfende Belange vorgetragen wurden		Inhalt der Anregung/Bedenken	Berücksichtigung unter
			ja	nein		
	Ökolöwe				keine Stellungnahme	
	BUND LV Sachsen e.V.				keine Stellungnahme	
	NABU				keine Stellungnahme	

9. Städtebauliches Konzept

Die Entwurfsziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch die Änderung nicht in Frage gestellt. Vielmehr soll durch Anpassungen an die Marktlage der stagnierende Siedlungsaufbau belebt werden.

Folgende städtebaulichen Ziele sollen für das Siedlungsgebiet verwirklicht werden:

- Schaffung einer gemeinschaftsorientierten Siedlungsstruktur mit individuellem baulichem Gepräge.
- Transparenz der Siedlung für die Umgebung statt Abgrenzung.
- Anbindung sowohl an die Strukturen des umgebenden historischen Dorfbereiches als auch an die unmittelbar angrenzenden Siedlungen.
- Mischung unterschiedlicher Nutzung wie Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser, Geschosswohnungen sowie nicht störendes Gewerbe entlang der Hans-Weigel-Straße und damit verbunden eine Individualisierung der Architektur.
- Angebot an nutzbaren und qualitativ hochwertigen öffentlichen Grünflächen im Zentrum.
- Integration von Infrastruktureinrichtungen wie Dienstleistungen, soziale Einrichtungen sowie Angebote von Freizeit und Sport für alle Altersgruppen.

9.1 Gliederung des Gebietes

Das städtebauliche Konzept für das Siedlungsgebiet wurde aus folgenden Komponenten entwickelt.

- Promenade als Tor zum Wohngebiet,
- Grünzug durch das gesamte Gebiet mit qualitativ hochwertigen Gemeinschaftsflächen,
- Zentrum an der Hans-Weigel-Straße (Mischgebiet) als Tor zum Wohngebiet.

Das Rückgrat der Siedlung bildet der Grünzug, welcher als Verlängerung der Promenade bis zur Hans-Weigel-Straße geführt und mit dem Grünzug entlang des Gaswerksweges verbunden ist. Diese grüne Querverbindung orientiert sich an überörtlichen Bezugspunkten, dem Dorfbanger östlich sowie der Hans-Weigel-Straße westlich.

Durch den Grünzug und die Ringstraße wird die Siedlung in insgesamt 7 Quartiere unterteilt, die jeweils unterschiedliche Charaktere aufweisen.

Das Änderungsgebiet umfasst Teilflächen südlich der zentralen Grünfläche. Das städtebauliche Konzept wird mit einer kleinteiligen Bebauung (überwiegend freistehende Einfamilienhäuser) sowie durch Erweiterung der zentralen Grünfläche weiterentwickelt.

Des Weiteren ist die Vervollständigung der Erschließung des Plangebietes geboten.

Die Diamantstraße (Planstraße N), als letzten Abschnitt der festgesetzten Ringstraße, wurde 2007 fertig gestellt. Hier ist als wesentliche Voraussetzung für die Gestaltung die städtebauliche Ordnung entlang der Diamantstraße neu festzusetzen.

9.2. Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Plangebiet ist in Quartiere und Baugebiete unterteilt; deren räumliche Lage ist dem Gestaltungsplan im Anhang zu entnehmen.

a) Allgemeines Wohngebiet

Das Änderungsgebiet umfasst die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Quartiere H, L und P sowie das Baugebiet E₂, welches von MI in WA geändert wird. Die Baugebiete sollen durchgängig für den freistehenden Einfamilienhausbau vorbereitet werden. Daraus resultieren eine geringere Bebauungsdichte sowie ein größerer Anteil von privaten, gärtnerisch unterhaltenen Grünflächen. Für die kleinen öffentlichen Grünflächen bzw. Spielplatz in den Quartieren L und H besteht somit kein Bedarf mehr. Die öffentliche Widmung für diese Flächen soll aufgehoben werden. Die Quartiere sollen für eine durchgängige Wohnbebauung vorbereitet werden.

Für eine städtebauliche Ordnung werden die Baugrenzen entsprechend eng gefasst und Festsetzungen in Bezug auf Erdgeschossfußhöhe und Traufhöhe getroffen.

Besonderes Augenmerk wird hierbei auf die Gestaltung des Straßenraumes der Diamantstraße als Teil der Ringstraße gelegt. Hier soll zusätzlich eine Baulinie sowie die Firststrichung festgesetzt werden.

Nebenanlagen in Form von Schuppen sowie Garagen (auch Carports) sollen innerhalb der Abstandsflächen von Gebäuden zulässig sein, jedoch nicht außerhalb der Baugrenzen und je Baugrundstück nur 1-seitig des Wohngebäudes.

Mit dieser Regelung sollen Stellplatz, Garage und Schuppen als funktionelle Einheit errichtet werden und somit eine unkontrollierte Bebauung der Gärten verhindert werden.

Terrassen, Schwimmbecken und Gartengestaltungen können außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, soweit sie sich nicht mehr als 1,0 m über Gelände erheben.

In den bauordnungsrechtlichen Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind geneigte Dächer für Wohnhäuser vorgeschrieben. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage an ebenerdigen Wohnraum, der besseren Vermarktungsmöglichkeiten und damit verbunden einer zeitnahen Komplettierung des Siedlungsgebietes, sollen künftig auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 25-35° zugelassen sein; Krüppelwalmdächer werden nicht gestattet.

Zur Sicherung des Straßenbildes der Ringstraße sollen Grundstücke entlang der Diamantstraße von dieser Regelung ausgeschlossen sein. Hier sind nur Satteldächer zugelassen. Die Farbigkeit von Dächern ist allgemein in rot bis rotbrauner, brauner und anthraziter Färbung

zugelassen. Entlang der Diamantstraße und der Bernsteinstraße wird die Farbigkeit von Dächern auf rot bis rotbraun beschränkt.

b) Fläche für Gemeinbedarf

Das Änderungsgebiet umfasst die für Gemeinbedarf festgesetzte Fläche R2.

Die Festsetzungen für die Fläche sind auf den ehemals geplanten Bau einer Schule mit zugehörigen Sport- und Spielplatz zugeschnitten. Für den Schulneubau besteht jedoch gegenwärtig kein Bedarf, so dass die vorgesehene Bebauung nicht zustande kommt.

Die Fläche soll dennoch für den Gemeinbedarf bebaut werden. Die derzeitige Planung sieht ein Altenpflegeheim und eine Kindertagesstätte vor.

Die Fläche soll als Fläche für Gemeinbedarf-soziale Einrichtungen ausgewiesen werden. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Anzahl der Geschosse sollen differenziert ausgewiesen werden. Für das Altenpflegeheim werden 3 Vollgeschosse zugelassen, die Traufhöhe soll jedoch auf max. 7,0 m begrenzt sein, so dass keine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung entsteht.

Die Kindertagesstätte soll als 1-geschossiges Gebäude in der zweiten Reihe errichtet werden.

c) Mischgebiet

Die Änderungen im Mischgebiet entlang der Hans-Weigel-Straße begründen sich:

- in der Erweiterung der öffentlichen Grünfläche um ca. 850 m² als Ausgleich für den Wegfall der kleinen öffentlichen Grünflächen bzw. Spielplatz in den Quartieren H und L. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, das südliche Baufenster des Baugebietes E₁ zu verkleinern. Alle sonstigen Festsetzungen des Baugebietes E₁ werden von der Änderung nicht berührt.
- Zwischen den Baugebieten E₁ und I₁ ist ein 4,0 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. In diesem Streifen sind öffentliche Leitungen verlegt. Unter Beachtung der notwendigen Schutzstreifen für die Medienversorgung ist eine Bepflanzung mit Großgrün nicht mehr möglich. Die Bindung zur Bepflanzung soll deshalb aufgehoben werden, ein Leitungsrecht festgesetzt und die Fläche der privaten Freifläche zugeordnet werden.
- Der Gaswerksweg soll im südöstlichen Bereich des Baugebietes I₁ so verlegt werden, dass er die Trasse des vorhandenen Mischwassersammlers und der vorhandenen Gashochdruckleitung aufnimmt. Daraus leitet sich eine Verschiebung der Baugrenzen parallel zur Wegführung ab. Der Gaswerksweg soll als öffentlicher Weg festgesetzt werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan bilden die Baugrenzen im Baugebiet I₁ zwei miteinander korrespondierende Dreiecke. Diese geometrische Einheit kann nach der Verschiebung des Gaswerksweges nicht wieder hergestellt werden. Die westliche Baugrenze soll deshalb die Flucht an der Hans-Weigel-Straße in der Verbindung zwischen den Baugebieten E₁ und O₁ wieder aufnehmen.

Für die Bebauung des Mischgebietes wird nicht störendes Gewerbe bevorzugt, welches die Infrastruktur des Wohnstandortes in Form von Dienstleistungen, medizinischer Betreuung und sozialen Einrichtungen ergänzt und von der Nähe des Wohngebietes profitiert.

9.3. Erschließungskonzept

Der Verlauf der Haupteerschließungsstraßen bleibt erhalten.

- Die Diamantstraße (Planstraße N) bildet den südlichen Abschnitt der Ringstraße.

Im Planstand der 2. Änderung sind Verkehrsinseln mit Baumpflanzungen in der Straßenmitte festgesetzt. Die für Müllfahrzeuge und Feuerwehr erforderlichen Radien sind in dem zur Verfügung stehenden Rahmen nicht realisierbar. Auch steht die Baumpflanzung in Straßenmitte der Belegung des unterirdischen Raumes mit Versorgungsleitungen entgegen.

Auf Anregung der Verkehrsbehörde sollen die Verkehrsinseln entfallen. Die Allee-bäume und die Pkw-Stellplätze werden den tatsächlichen Erfordernissen von Grundstückszufahrten angepasst. Des Weiteren ist sicher zu stellen, dass die Straßenbeleuchtung durch die Allee-bäume nicht verschattet wird.

- Durch die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern wird die Anzahl der Wohneinheiten im Änderungsgebiet stark reduziert. Daraus resultierend ist die Befahrbarkeit der Nebenstraßen (Mischverkehrsfläche) nicht mehr in dem Umfang erforderlich.
Im Interesse einer weitgehenden Verkehrsberuhigung innerhalb der Quartiere sollen in den Achsen der Planstraßen I und K die Verbindung zwischen der Diamantstraße und den Nebenstraßen (Planstraße J und Planstraße D) als Geh- und Radweg-Verbindung ausgeführt werden.
- Die Flächen R₁ und R₂ sind für den Bau einer Kindertagesstätte und eines Altenpflegeheimes vorgesehen. Hier ist die fußläufige Erreichbarkeit außerhalb der Verkehrsflächen dringend erforderlich. Südlich der Bernsteinstraße soll deshalb ein öffentlicher Gehweg angelegt werden, welcher bis zum östlich des Plangebietes gelegenen Schulweg geführt wird. Die Bernsteinstraße ist damit nicht mehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) ausgewiesen.
- Entlang der Diamantstraße sowie an der nordöstlichen Ecke der Fläche R₁ sind, im derzeit rechtskräftigen Plan, 2 Standorte für Elektrizität (Trafo) und 1 Standort für Abfall-Sammelstelle festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen mangels Erfordernis aufgehoben werden.
Die Energieversorgung wird innerhalb der Baufelder realisiert. Eine Anforderung des Versorgungsträgers für einen Trafostandort liegt derzeit nicht vor.
Die Sammlung von Hausmüll, Biomüll, Papier und Wertstoffen erfolgt entsprechend dem Regime der Stadtreinigung Leipzig auf dem privaten Grundstück.
Für Altglas-Container ist innerhalb der Siedlung ein Standort vorhanden. Für einen weiteren Standort besteht kein Bedarf. Auch ist aufgrund der zu erwartenden Geräuschbelästigung ein Sammelplatz so dicht an der Wohnbebauung nicht zweckmäßig.
- Öffentliche Stellplätze für Besucher sind entlang der Ringstraße, hier Diamantstraße als südlicher Abschnitt, als Längsparker vorgesehen. Festsetzungen werden durch die Anpassung an die tatsächliche Lage der Grundstückszufahrten nicht berührt.
Für Eigenheime sind max. 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem privaten Grundstück vorgesehen. Davon kann jeweils 1 Stellplatz als Garage bzw. Carport nachgewiesen werden. Die Errichtung von Garagen (auch Carport) und Nebenanlagen in Form von Schuppen außerhalb der Baugrenzen ist nicht gestattet.

9.4. Grünkonzept

Die Planung berücksichtigt die vorgefundenen Gegebenheiten des Ortes und bezieht sie in das Baukonzept mit ein.

Die Gestaltung der Außenräume ist von großer Bedeutung. Dies gilt sowohl für Grünbereiche als auch für die anderen Flächen.

Bebauter und unbebauter Raum soll als eine Einheit gestaltet und erlebbar werden.

Der Grünzug durchzieht das gesamte Gebiet und schließt an den Grünzug entlang des Gaswerksweges an. Die notwendigen Regenrückhalteflächen sind in den Grünzug integriert; die Gestaltung der Flächen ist so angelegt, dass sie zur Aufenthaltsqualität beitragen.

Die Grünordnung wird entsprechend der vor beschriebenen Planänderungen angepasst.

Im Änderungsgebiet soll die zentrale Grünfläche in westlicher Richtung um ca. 850 m² vergrößert werden. Die Gestaltung soll die vorhandenen, öffentlichen Kommunikationsbereiche ergänzen. Im Gegenzug sollen zwei kleine dezentrale Grünflächen/Spielplatz in den Quartieren H und L mangels Erfordernis entfallen.

Im, zwischen den Baugebieten E₁ und I₁, als öffentliche Grünfläche festgesetzten 4,0 m breiten Streifen, sind im unterirdischen Raum Versorgungsleitungen verlegt.

Unter Beachtung der erforderlichen Schutzstreifen ist eine Bepflanzung mit Großgrün nicht mehr möglich. Damit würden sich die Gestaltungsmöglichkeiten auf Boden deckende Gehölze bzw. Pflanzbeete beschränken. Es ist zu erwarten, dass aufgrund der Lage zwischen zwei privaten Grundstücken diese Flächen durch den öffentlichen Träger nur mit erhöhtem Aufwand zu pflegen sind. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche soll deshalb aufgehoben werden. Es verbleibt ein Leitungsrecht und ein Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge auf dieser Fläche.

Festsetzungen zur Grüngestaltung auf privaten Grundstücken bleiben davon unberührt.

Ein Ausgleich ist hier durch die vor beschriebene Erweiterung der zentralen Grünfläche gegeben.

Im gesamten Änderungsgebiet sind bisher Baumstandorte auf der Grenze zwischen Verkehrsflächen und Baugebieten festgesetzt. Für sämtliche Nebenstraßen wird daher ein Konzept vorgelegt, das Baumpflanzungen eindeutig den Gärten zuordnet.

Baumstandorte werden zeichnerisch festgesetzt, können jedoch für die Anordnung von Zufahrten um maximal 3,0 m verschoben werden.

Die besonderen Pflanzfestsetzungen für bestimmte Arten von Straßenbäumen, differierend für die einzelnen Planstraßen, sollen im Änderungsgebiet aufgehoben werden. Baumpflanzungen sollen entsprechend Anhang II: Pflanzempfehlungen erfolgen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen als Vegetationsflächen angelegt werden und sind auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Grundstücke sollen durch Heckenanpflanzungen begrenzt werden. Damit soll eine Gebietsdurchgrünung mit positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie auf die Landschaftsgestaltung angeregt werden.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grundlage ist der Katasterplan des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung der Stadt Leipzig mit Stand vom 15.08.07.

Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-161.2 beinhaltet die Flurstücke Nr. 209/15, 208/307 (Teilfläche), 261/5, 207/6, 207/5, 207/4, 207/3 und 208/333, 208/332 (Teilfläche) der Gemarkung Engelsdorf.

Das Änderungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

- nordwestlich: Entlang der Hans-Weigel-Straße durch die Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 209/15 und 261/5 sowie nach einem Versatz bis zur südöstlichen Grenze des Einkaufsmarktes durch die Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 207/6.
- nordöstlich: Durch die Flurstücksgrenzen von Flurstück Nr. 209/15 und 261/5 und daran anschließend von Flurstück Nr. 208/307 entlang der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) bis zur südöstlichen Grenze der Planstraße L. Nach einem Versatz in Richtung Südwesten entlang der nordöstlichen Straßenseite der Diamantstraße sowie durch die Grenze von Flurstück Nr. 208/332 ab Einbindung Diamantstraße entlang der nordöstlichen Straßenseite der Bernsteinstraße bis Grenze zur vorhandenen Wohnbebauung. Von diesem Punkt weiterführend die Grenze des Flurstückes Nr. 207/4.
- südöstlich: Durch die südöstliche Straßenseite der Planstraße L (Begrenzung der Teilfläche des Flurstückes Nr. 208/307) sowie nach einem Versatz entlang der nordöstlichen Straßenseite der Diamantstraße und der Bernsteinstraße durch die Flurstücksgrenze der Flurstücke Nr. 207/4 und 207/3.
- südwestlich: Durch die südwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 207/6, 207/5 und 207/3.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. E-161.2 „Wohngebiet am Gaswerksweg II. BA“ wird durch die zentrale Grünfläche (Parkanlage), die Promenade und durch die Ringstraße in Quartiere gegliedert.

Das Gebiet der 3. Änderung umfasst Teilflächen südwestlich der zentralen Grünfläche sowie die Diamantstraße als Teil der Ringstraße.

Grundsätzlich erfolgt die Gliederung in folgende Baugebiete:

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet

Des Weiteren wird eine Fläche für Gemeinbedarf – Soziale Einrichtungen festgesetzt.

Die Gliederung des Gesamtbebauungsplanes in Quartiere und Bauflächen ist ohne Normcharakter und erfolgt nach folgendem System:

- Quartierbezeichnung mit Großbuchstaben
- Untergliederung in Bauflächen mit arabischer Zahl als Fußnote

Die Bezeichnung der Baugebiete im Geltungsbereich der 3. Änderung nimmt Bezug auf das System der Bezeichnung in der Planfassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Dadurch soll den Nutzern die Orientierung in Bezug auf das Siedlungsgebiet erleichtert werden. Dies ist insbesondere erforderlich, da auch Baugebiete außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung noch unbebaut sind.

11.1 Allgemeines Wohngebiet

In das Gebiet der 3. Änderung sind im Allgemeinen Wohngebiet die nachfolgend aufgeführten Quartiere und Bauflächen eingebunden.

- Nordöstlich der Diamantstraße
Flurstück Nr. 208/307, Gemarkung Engelsdorf
 - Quartier H mit den Baugebieten H_{1,1}; H_{1,2} und H₂
 - Quartier L mit den Baugebieten L_{1,1}; L_{1,2} und L₂
Die nochmalige Unterteilung der ehemaligen Baugebiete H₁ bzw. L₁ ist erforderlich, da für Baugrundstücke an Diamantstraße andere Festsetzungen geplant sind, als für Baugrundstücke an der Planstraße J.
 - Das Baugebiet E₂ (ehemals Mischgebiet) soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Flächenbezeichnung wird jedoch nicht verändert.
- Südwestlich der Diamantstraße
Flurstücke Nr. 207/6, 207/5, Gemarkung Engelsdorf
 - Quartier P mit den Baugebieten P₁; P_{2,1}; P_{2,2}; P₃; P_{4,1}; P_{4,2}; P_{4,3}; P₅ und P₆
Die Gliederung des Quartiers P in Baugebiete erfolgt durch Planstraßen bzw. Geh- und Radwege. Da hier der Erschließungsaufwand reduziert wird, wurden Flächen zusammengefasst und die Baugebiete neu nummeriert.
Die nochmalige Unterteilung der Flächen P₂ und P₄ ist erforderlich, da für die Baugebiete unterschiedliche Festsetzungen geplant sind.

11.2 Mischgebiet

Entlang der Hans-Weigel-Straße ist Mischgebiet festgesetzt.

In das Änderungsgebiet einbezogen sind:

- Flurstück Nr. 209/15, 261/5 und eine Teilfläche von Flurstück Nr. 208/307, Gemarkung Engelsdorf, mit den Baugebieten I₁, I₂ und der südlichen Teilfläche von E₁.
Die Unterteilung des Baugebietes I in I₁ und I₂ ist erforderlich, da der Gaswerksweg in seinem geplanten Verlauf öffentlich gewidmet werden soll und somit das Baugebiet unterbrochen wird.

11.3 Fläche für Gemeinbedarf-soziale Einrichtungen

Die Fläche für Gemeinbedarf befindet sich im südöstlichen Teil des Plangebietes. Sie grenzt an den Schulweg an und bildet den Übergang zur historischen Ortslage.

- Flurstücke Nr. 207/4, 207/3 und sowie eine Teilfläche von Flurstück Nr. 207/5, Gemarkung Engelsdorf.
 - Quartier R mit den Flächen R₁ und R₂
Die Unterteilung der ehemaligen Fläche R₂ in die Fläche R₁ und R₂ ist erforderlich, da für die Flächen unterschiedliche Festsetzungen geplant sind.

12. Baugebiete

12.1. Allgemeines Wohngebiet

Das Allgemeine Wohngebiet ist in Quartiere und Bauflächen unterteilt, deren räumliche Lage kann der Planzeichnung entnommen werden. Siehe hierzu auch Pkt. 11 dieser Begründung.

12.1.1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

12.1.1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

12.1.1.2 Teil B: Text Nr. 1.1.1

„Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen für die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO]“

Ziel ist ein Siedlungsgebiet mit individuellen, freistehenden Einfamilienhausbau.

Die Errichtung von Beherbergungsstätten, Gartenbaubetrieben oder Tankstellen steht der Entwicklung eines ruhigen Wohnumfeldes entgegen und soll deshalb nicht zugelassen sein.

12.1.2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO]

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt mittels Planeinschrieb.

12.1.2.1 Die Grundflächenzahl gem. BauNVO § 19 wird mit 0,30 als Höchstmaß festgesetzt. Überschreitungen für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind, wie in § 19 Abs. 4 BauNVO definiert, zugelassen.

Die Begrenzung der GRZ auf 0,30 begründet sich in der angestrebten Obergrenze der Bodenversiegelung sowie der Durchgrünung des Siedlungsgebietes. Das Maß ist für den angestrebten, freistehenden Einfamilienhausbau auskömmlich.

12.1.2.2 Die Geschossflächenzahl gem. BauNVO § 20 wird entsprechend der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

12.1.2.3 Die Zahl der Vollgeschosse gem. BauNVO § 20 wird allgemein mit II als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt wird die tatsächlich zulässige Anzahl der Vollgeschosse einschließlich Dachgeschoss.

Für die Baugebiete H_{1,2}; H₂ und P₆ wird die Zahl der Vollgeschosse mit I als Höchstmaß festgesetzt.

12.1.2.4 Teil B: Text Nr. 1.2.1

„Die Höhe der Traufe, gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut, über der Bezugshöhe (siehe Teil B Nr. 1.2.2) ist entsprechend Planeinschrieb festgesetzt. [§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]“

Die Festsetzung der Höhe der Traufe erfolgt aus städtebaulichen Gründen.

- a) entlang der Diamantstraße / Baugebiete H_{1,1}; L_{1,1}; P₁; P₃; P₅
festgesetzt wird TH: 3,80-4,80 m
Die Höhenfestsetzung sichert, dass das oberste, zulässige Vollgeschoss nur als Dachgeschoss hergestellt werden kann. die festgesetzte max. Traufhöhe ermöglicht die Ausführung eines Drempels.
Zur Vermeidung größerer Höhenunterschiede der Bebauung entlang der wichtigen Erschließungsstraße wird auch eine minimal Traufhöhe festgesetzt.
- b) Baugebiete H_{1,2}; H₂ und P₆
Für die o. g. Bauflächen ist eine Bebauung in Bungalowbauweise vorgesehen. In Kombination mit dem mit I festgesetzten Vollgeschosses wird eine max. Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt. Damit sollen Höhendifferenzen in der Bebauung vermieden werden; z. B. durch Anordnung von Drempeln zum Ausbau des Dachgeschosses (< 2/3 GF gilt das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss).
- c) Baugebiete P_{2,1}; P_{2,2}; P_{4,1} und P_{4,3}
Die Bebauung liegt nicht an einer wichtigen Erschließungsstraße. In der 2. Reihe wird im Interesse einer besseren Vermarktung nur die max. Traufhöhe mit 4,80 m festgesetzt.
Dies ermöglicht eine Bebauung, sowohl mit einem 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss, als auch in Bungalowbauweise.
Die Bebauung mit so genannten „Stadthäusern“ (2-geschossig mit Walm- oder Zeltdach) ist durch die festgesetzte max. Traufhöhe in diesen Flächen nicht möglich.
Damit sollen extreme Höhendifferenzen innerhalb einer Baufläche vermieden werden.
- d) Baugebiet E₂
Aufgrund der Nachfrage nach 2-geschossiger Bebauung in Form von „Stadthäusern“ werden ausgewählte Bauflächen für eine Bebauung mit dem 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss und 2-geschossige Bebauung mit Zeltdach vorbereitet.
Zur Vermeidung extremer Höhenunterschiede innerhalb einer Baufläche wird hier eine minimal Traufhöhe von 3,80 m in Kombination mit einer max. Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.
- e) Baugebiete L_{1,2}; L₂ und P_{4,2}.
Die Baugebiete L₁ und L₂ können auch nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden. Zur Vermeidung von Widersprüchen zu bereits laufenden Anträgen bzw. Anzeigen (Genehmigungsfreistellung) wird hier nur eine max. Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.
Das Baugebiet P_{4,2} wird im Zuge der Gleichbehandlung der beiden Bauträger in gleicher Weise festgesetzt.

12.1.2.5 Teil B: Text Nr. 1.2.2

„Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes.“

12.1.2.6 Oberkante Erdgeschoss maximal

Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden über Bezugshöhe (siehe Teil B: Text Nr. 1.2.2) maximal. [§ 9 Abs. 3 i. V. m. Abs. 1 u. 2 BauGB]

Die Festsetzung der maximalen Höhe Erdgeschoss-Rohfußboden erfolgt durch Planeinschrieb und aus städtebaulichen Gründen. Damit soll die ungeordnete Mischung von ebenerdigen Gebäuden und Gebäuden mit Hochparterre verhindert werden.

12.1.3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

12.1.3.1 Bauweise/Einzelhäuser [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO]

Für alle Baugebiete im Änderungsgebiet wird Bebauung nur mit Einzelhäusern festgesetzt. Damit sollen die Flächen für den freistehenden Einfamilienhausbau vorbereitet werden.

Die Festsetzung, Einzelhäuser gemäß [BauNVO § 22 Abs. 2 Satz 2] ist erforderlich, da Doppelhäuser das angestrebte Verhältnis von Form und Maß überschreiten würden; eine Beschränkung der Gebäudegröße über grundstücksbezogene Baugrenzen würde jedoch einer flexiblen Grundstücksgestaltung entgegenstehen.

12.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO]
werden mittels Planeinschrieb festgesetzt.

12.1.3.3 Baulinien [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO]

An die durch Planeinschrieb festgesetzten Baulinien muss angebaut werden.

Baulinien sind entlang der Diamantstraße, der Bernsteinstraße sowie entlang der Planstraßen D und K festgesetzt.

Ziel ist die städtebauliche Ordnung und die Gestaltung des Straßenraumes der vorgenannten Erschließungsstraßen.

Im engen Zusammenhang mit der Festsetzung von Baulinien wird entlang der Haupteerschließungsstraßen auch die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirsttrichtung) vorgeschrieben (siehe Teil B: Text Nr. 2 Örtliche Bauvorschriften).

12.1.3.4 Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO]

Um eine flexible Grundstücksgestaltung bzw. individuelle Grundstücksgrößen zu ermöglichen werden die Baugrenzen in den jeweiligen Baugebieten miteinander verbunden. Regelungen zu Abstandsflächen nach Landesrecht werden nicht berührt. (siehe hierzu auch Pkt. 12.1.3.7 dieser Begründung)

Für eine städtebauliche Ordnung wird die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche, bezogen auf die an den öffentlichen Straßenraum angrenzende Grundstücksgrenze, auf die für die Errichtung des Wohnhauses erforderliche Tiefe begrenzt.

Damit soll die ungeordnete Bebauung der privaten Gärten mit Nebenanlagen eingeschränkt werden. (siehe hierzu auch Teil B: Text Nr. 1.3.2 und 1.3.3)

12.1.3.5 Stellung der baulichen Anlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Für Baugebiete entlang der Diamantstraße und der Bernsteinstraße soll auch die Stellung der baulichen Anlage festgesetzt werden. Durch Planeinschrieb wird die Firstlinie vorgegeben. Es betrifft dies die Baugebiete H_{1,1}; L_{1,1} sowie P₁; P₃; P₅; P₆.

Damit wird eine einheitliche und geordnete Gestaltung des Straßenraumes der Haupterschließungsstraßen ermöglicht.

Entlang der Planstraßen D und J wird auf eine Festsetzung der Firstlinie verzichtet um, entsprechend der großen Grundstückstiefe, auch eine giebelständige Bebauung zu ermöglichen.

12.1.3.6 Teil B: Text Nr. 1.3.1

„Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,20 m vor die Baulinie und die Baugrenze ist für Gesimse, Vordächer, Freitreppen u. dgl. zugelassen.“ [§ 23 Abs. 2 Satz 2 und § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO]

Damit soll sichergestellt werden, dass Baufluchten auf die Gebäudekanten Bezug nehmen und Gebäudeteile, die nicht raumgreifend sind, außer Betracht bleiben können.

12.1.3.7 Teil B: Text Nr. 1.3.2

„Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen in Form von Schuppen sowie Garagen (auch Carports) nur innerhalb der Baugrenzen und je Baugrundstück nur einseitig des Wohnhauses zulässig.“ [§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO]

Die Baugrenzen sind in den jeweiligen Baugebieten miteinander verbunden, so dass Nebengebäude wie Garagen, Carport und Schuppen innerhalb der Baugrenzen, seitlich des Wohnhauses, errichtet werden können, soweit Abstandsflächenregelungen nach Landesrecht nicht entgegenstehen.

Durch die o. a. Festsetzung sollen Stellplatz, Garage und Schuppen als funktionelle Einheit errichtet werden bzw. eine unkontrollierte Überbauung der Gärten verhindert werden.

12.1.3.8 Teil B: Text Nr. 1.3.3

„Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen in Form von Terrassen, Schwimmbecken und Gartengestaltungen außerhalb der Baugrenzen nur zulässig, wenn sie sich nicht mehr als 1,00 m über Geländeoberfläche erheben. Gebäude für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.“ [§ 14 Abs. 1 BauNVO]

Die Festsetzung ermöglicht es Bauwerke für die Freizeitgestaltung auch außerhalb der Baugrenzen zu errichten, wenn sie dem Zweck einer Gartennutzung nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht berührt werden.

Angestrebt wird der Schutz nachbarlicher Belange im Siedlungsgebiet; insbesondere sollen Geräusch- und Geruchsbelästigungen durch Tierhaltung vermieden werden.

12.2. Mischgebiet

**12.2.1. Art der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]**

12.2.1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

12.2.1.2 Teil B: Text Nr. 1.1.2

„Im Mischgebiet sind die nach BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

[§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO]

Die Baugebiete entlang der Hans-Weigel-Straße werden als Mischgebiet festgesetzt. Das Mischgebiet bildet den Übergang zum südöstlich anschließenden Allgemeinen Wohngebiet (WA). Für die Bebauung des Mischgebietes wird nicht störendes Gewerbe bevorzugt, welches die Infrastruktur des Wohnstandortes in Form von Dienstleistungen, medizinischer Betreuung und sozialen Einrichtungen ergänzt und von der Nähe des Wohngebietes profitiert.

Vergnügungsstätten sind deshalb aufgrund der von ihnen ausgehenden Schallbelastung auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

Der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben begründet sich in der zweckmäßigen Nutzung des Baulandes sowie in der angestrebten mehrgeschossigen Bebauung entlang der Hans-Weigel-Straße. Auch besteht hierzu, aufgrund der Nähe des „Paunsdorf Center“, am Standort kein Bedarf.

12.2.2. Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21a BauNVO]

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt mittels Planeinschrieb.

12.2.2.1 Die Grundflächenanzahl gem. BauNVO § 19 wird für die Bauflächen differenziert als Höchstmaß festgesetzt. Überschreitungen nach BauNVO § 19 (4) für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind zugelassen.

- Für das Baugebiet E₁ wird die GRZ mit 0,45 als Höchstmaß festgesetzt. Damit soll der Anteil der Bodenversiegelung reduziert und gleichzeitig die angestrebte mehrgeschossige, kompakte Bebauung entlang der Hans-Weigel-Straße gefördert werden.

12.2.2.2 Die Geschossflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse gem. BauNVO § 20 wird durch Planeinschrieb festgesetzt.

- Für das Baugebiet E₁ wird die GFZ aus städtebaulichen Gründen mit 1,30 festgesetzt. [§ 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]
Damit ist die angestrebte 3-geschossige Bebauung entlang der Hans-Weigel-Straße auf der festgesetzten Grundfläche ausführbar.
- Die Baugebiete I₁ und I₂ werden durch den Gaswerksweg (öffentlicher Weg) voneinander getrennt. Angestrebt wird eine 2-geschossige kompakte Bebauung.

Die Bebauung der Bauflächen I₁ und I₂ soll aufeinander Bezug nehmen, wobei entlang der Hans-Weigel-Straße, quasi als Tor zum Wohngebiet, eine 2-geschossige Bebauung zwingend vorgeschrieben wird.

Für das Baugebiet I₂ soll auch eine pavillonartige 1-geschossige Bebauung ermöglicht werden.

12.2.2.3 Höhenfestsetzungen werden im Mischgebiet nicht getroffen.

12.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO]

12.2.3.1 Bauweise [BauGB § 9 (1) Pkt. 2 i. V. m. BauNVO § 22 (2) und (3)]

Die Bauweise wird im Mischgebiet durch Planeinschrieb wie folgt festgesetzt:

Baugebiet E₁: g – geschlossene Bauweise gem. BauNVO § 22 (3)
Baugebiete I₁ und I₂: o – offene Bauweise gem. BauNVO § 22 (2)

- Entlang der Hans-Weigel-Straße wird eine durchgehende Randbebauung angestrebt. Die Festsetzung, geschlossene Bauweise für das Baugebiet E₁, ermöglicht dies auch unter der Voraussetzung, dass das Baugebiet bei der Vermarktung in mehrere Baugrundstücke unterteilt wird.
- Für die Baugebiete I₁ und I₂ sind in den überbaubaren Grundstücksgrenzen praktisch keine Hausformen größer als 50 m möglich. Hier ist offene Bauweise vorgesehen.

12.2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO] werden mittels Planeinschrieb festgesetzt.

12.2.3.3 Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO]
Die Baugrenzen im Mischgebiet werden durch die einzuhaltenden Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und Flächen mit Leitungsrecht bestimmt.
Der Verlauf von Baugrenzen wird jeweils parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet.

12.2.3.4 Teil B: Text Nr. 1.3.1
siehe hierzu Pkt. 12.1.3.6 dieser Begründung.

12.3. Flächen für Gemeinbedarf

12.3.1 Zweckbestimmung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Zweckbestimmung Schule, Spielplatz und Sportplatz der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf aufgehoben. Dies ist erforderlich, da für den Schulneubau gegenwärtig kein Bedarf besteht. Die Fläche soll dennoch für den Gemeinbedarf bebaut werden.
~~Entsprechend der aktuellen, bedarfsgerechten Planung zur Errichtung einer Kindertagesstätte und eines Altenpflegeheimes soll die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt werden.~~

12.3.2 Maß der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. §§ 16-21a BauNVO]

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt mittels Planeinschrieb. Die ehemalige Fläche R₂ wird in die Flächen R₁ und R₂ mit getrennten Festsetzungen unterteilt.

12.3.2.1 Grundflächenzahl gem. BauNVO § 19

Da die Zweckbestimmung Sportplatz, Spielplatz aufgehoben wird, soll die gesamte Fläche entsprechend der neuen Zweckbestimmung vorbereitet werden.

Die GRZ wird der tatsächlich geplanten Bebauung angepasst und damit leicht erhöht, jedoch nicht mehr als 0,40.

Überschreitungen gem. § 19 (4) BauNVO für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind zugelassen.

12.3.2.2 Geschossflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse gem. BauNVO § 20

Die GFZ wird der tatsächlich geplanten Bebauung angepasst.

Die Zahl der Vollgeschosse soll dahingehend differenziert werden, dass die Bebauung von der Bernsteinstraße (Fläche R₁) zum dahinter liegenden Grundstück (Fläche R₂) abfällt.

Fläche R₁: Zahl der Vollgeschosse III als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

Festgesetzt wird die tatsächlich zulässige Anzahl der Vollgeschosse einschließlich Dachgeschoss. Gleichzeitig wird die Traufhöhe begrenzt, so dass das oberste Vollgeschoss nur aus Dachgeschoss ausgeführt werden kann.

12.3.2.3 Teil B: Text Nr. 1.2.1

siehe hierzu Pkt. 12.1.2.4 dieser Begründung

12.3.2.4 Teil B: Text Nr. 1.2.2

siehe hierzu Pkt. 12.1.2.5 dieser Begründung

12.3.2.5 Oberkante Erdgeschoss maximal

Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden über Bezugshöhe (siehe Teil B: Text Nr. 1.2.2) maximal. [§ 9 Abs. 3 i. V. m. Abs. 1 u. 2 BauGB]

Die Festsetzung der maximalen Höhe Erdgeschoss-Rohfußboden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Dies geschieht in Anlehnung an das die Fläche für Gemeinbedarf umgebende Allgemeine Wohngebiet.

12.3.3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO]

12.3.3.1 Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO]

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird offene Bauweise festgesetzt, da Hausformen über 50 m Länge nicht erwünscht sind.

12.3.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

12.3.3.3 Teil B: Text Nr. 1.3.1

siehe Pkt. 12.1.3.6 dieser Begründung

13. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Der Verlauf der Haupteerschließungsstraßen bleibt erhalten.

Das Plangebiet wird über eine Ringstraße (Opalstraße, Turmalinstraße, Diamantstraße) von und zur Hans-Weigel-Straße erschlossen. Im Änderungsgebiet befindet sich die Diamantstraße als südwestlicher Teil der Ringstraße. Von dieser Ringstraße gehen Nebenstraßen (verkehrsberuhigte Bereiche) bzw. Geh- und Radwege ab, welche die dahinter liegenden Baugebiete erschließen.

Die Bernsteinstraße erschließt die südöstlichen Baugebiete in Verlängerung der Diamantstraße. Für die Bebauung der Fläche für Gemeinbedarf mit einer Kindertagesstätte soll eine fußläufige Verbindung in Verlängerung der Bernsteinstraße und bis zum Schulweg geschaffen werden.

Der Gaswerksweg bildet die fußläufige Verbindung zum „Wohngebiet am Gaswerksweg I. BA“ und durchquert die zentrale Grünfläche in Richtung Hans-Weigel-Straße.

13.1. Straßenverkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

13.1.1 Diamantstraße (Straße N)

Die Bindung zum Bau von Verkehrsinseln mit Baumpflanzung in Straßenmitte soll mit nachfolgender Begründung aufgehoben werden.

- a) Die für Müllfahrzeuge und Feuerwehr erforderlichen Radien sind in dem zur Verfügung stehenden Raum nicht realisierbar.
- b) Die Baumpflanzung in Straßenmitte steht der Belegung des unterirdischen Raumes mit Versorgungsleitungen entgegen.
Für die Diamantstraße wird ein 13,50 m breiter Straßenraum als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Die Diamantstraße ist als Straßenverkehrsfläche durch Planeinschrieb festgesetzt. Der Bau der Diamantstraße ist zwischenzeitlich bereits abgeschlossen. Zur Sicherung der öffentlichen Parkplätze sollen Grundstückszufahrten durch Planeinschrieb festgesetzt werden.

13.1.2 Bernsteinstraße (Straße U)

Die Widmung der Bernsteinstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) wird aufgehoben.

Für die Bernsteinstraße wird ein 7,45 m breiter Straßenraum als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Dies ist erforderlich, da die Bernsteinstraße für die Erschließung der Fläche für Gemeinbedarf notwendig ist und für die geplante Kindertagesstätte eine sichere, fußläufige Erschließung von der Verkehrsbehörde gefordert ist.

13.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

13.2.1 Nebenstraßen (Straßen H, J, I, L, F, D, K, O₁ und O₂)

Durch die geplante Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern wird sich die Anzahl der Wohneinheiten im Änderungsgebiet stark reduzieren. Daraus resultierend ist die Befahrbarkeit der Nebenstraßen (verkehrsberuhigter Bereich als Mischverkehrsfläche) nicht mehr in dem Umfang erforderlich. Im Interesse einer weiteren Verkehrsberuhigung innerhalb der Quartiere sollen die Befahrbarkeit der Querverbindungen zwischen der Diamantstraße und den Straßen J und D reduziert werden. Für diese Bereiche wird die Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – in die Zweckbestimmung Geh- und Radweg geändert. (siehe hierzu auch Pkt. 13.2.2 dieser Begründung)

Die räumliche Lage der Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung dargestellt. Die verkehrsberuhigten Bereiche (Mischverkehrsfläche mit Geschwindigkeitsbegrenzung) werden als öffentliche Straßen festgesetzt. [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Die mit O₂ bezeichnete Wendeanlage ist entsprechend den Anforderungen an Wendeanlagen für ein 3-achsiges Müllfahrzeug und Feuerwehr, anzulegen.

In diesem Bereich ist der Straßenraum auf 6,00 m, mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m, zu verbreitern. Die Straßenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass die Funktionstüchtigkeit der Wendeanlage nicht beeinträchtigt wird.

Die Wendeanlage O₂ wird im Plan zeichnerisch festgesetzt.

13.2.2 Geh- und Radwege

Geh- und Radwege werden entsprechend Planeinschrieb als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt. [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

- Zur weiteren Verkehrsberuhigung sollen Querverbindungen in den Quartieren als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt werden. (siehe hierzu auch Pkt. 13.2.1 dieser Begründung)
- Des Weiteren wird durch den geplanten Bau einer Kindertagesstätte eine fußläufige Verbindung zwischen Bernsteinstraße und Schulweg erforderlich.
- Der Gaswerksweg ist die zentrale fußläufige Verbindung zwischen Hans-Weigel-Straße, über die zentrale Grünfläche (Parkanlage außerhalb des Änderungsgebietes) bis zum angrenzenden Wohngebiet.

13.2.2.1 Querverbindungen in den Quartieren

Die Festsetzung der Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) wird für nachfolgend aufgeführte Bereiche aufgehoben:

- südlicher Teil der Straße I zwischen Diamantstraße und Straße J und zwischen Diamantstraße und Straße D
- nördlicher Teil der Straße K zwischen Diamantstraße und Straße D sowie südlicher Abschnitt der Straße K bis zur Plangebietsgrenze.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird entsprechend Planeinschrieb auf eine Breite von 3,00 m reduziert und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg neu festgesetzt.

13.2.2.2 Verbindung zwischen Bernsteinstraße und Schulweg

Entsprechend Planeinschrieb ist ein 2,25 m breiter Streifen von der Fläche für Gemeinbedarf für die öffentliche Verkehrsfläche abzutheilen.

Die Festsetzung erfolgt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg.

Hierdurch soll die fußläufige Verbindung zwischen der Bernsteinstraße und dem Schulweg und damit eine wichtige Wegeverbindung zur historischen Ortslage von Engelsdorf ergänzt werden.

13.2.2.3 Gaswerksweg

Der Gaswerksweg soll in seinem südlichen Abschnitt (Verbindung zwischen der zentralen Grünfläche zur Hans-Weigel-Straße) so umverlegt werden, dass er die Trasse des vorhandenen Mischwassersammlers und der vorhandenen Gashochdruckleitung aufnimmt. Das ehemals durch das Baugebiet I₁ geführte Geh- und Leitungsrecht wird aufgehoben, die Wegeverbindung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt.

Die Breite der Verkehrsfläche wird entsprechend Planeinschrieb mit 4,00 m festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die vorhandene Gestaltung des Gaswerksweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche in gleicher Weise fortführen zu können.

13.4. **Ruhender Verkehr**

13.4.1 **Öffentliche Parkplätze**

Öffentliche Parkplätze für Besucher sind entlang der Diamantstraße vorhanden. (siehe hierzu auch Pkt. 13.1.1.1 dieser Begründung)

13.4.2 **Private Parkplätze**

Die privaten Parkplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Für Eigenheime sind maximal 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen.

Festsetzungen sind so verfasst, dass 1 Stellplatz als Garage bzw. Carport ausgeführt werden kann. (siehe hierzu auch Pkt. 12.1.3.7 dieser Begründung)

14. Grünflächen [§ 9 Abs. 11 Nr. 15 BauGB]

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E-161.2 „Wohngebiet am Gaswerksweg II. BA“ ist die zentrale Grünfläche (Parkanlage nördlich des Änderungsgebietes) bereits fertig gestellt. In diese Parkanlage sind 2 Spielplätze und die notwendigen Regenrückhalteflächen in Form einer Wasserlandschaft integriert. Die Gestaltung ist insgesamt von hoher Aufenthaltsqualität.

14.1 Öffentliche Grünflächen in den Quartieren L und H

Die Baugebiete im Allgemeinen Wohngebiet werden für den freistehenden Einfamilienhausbau vorbereitet. Dadurch wird die Zahl der Wohneinheiten im Änderungsgebiet um ca. 50 % reduziert. Für zwei kleine öffentliche Grünflächen im Allgemeinen Wohngebiet besteht somit kein Bedarf mehr.

- a) Baugebiet H₁: öffentliche Grünfläche von ca. 500 m² Größe mit Zweckbestimmung Parkanlage
- b) Baugebiet L₁: öffentliche Grünfläche von ca. 500 m² Größe mit Zweckbestimmung Spielplatz

Für beide Flächen soll die öffentliche Widmung aufgehoben und die Flächen in das Allgemeine Wohngebiet eingebunden werden. [§ 9 Abs. 11 Nr. 15 BauGB]

14.2 Erweiterung der zentralen Grünfläche

Ausgleichend soll die zentrale Grünfläche um ca. 850 m² zu Lasten des Mischgebietes in südlicher Richtung erweitert werden. Die Fläche ist in Teil A: Planzeichnung gekennzeichnet. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. [§ 9 Abs. 11 Nr. 15 BauGB]

Der Bereich grenzt unmittelbar an den vorhandenen Spielplatz und den westlichen Teil der Wasserlandschaft an.

Die Gestaltung soll die vorhandene Parkanlage ergänzen. Es sollen Aufenthaltsmöglichkeiten sowie eine Wegverbindung vom Spielplatz bis zum Gaswerksweg neu geschaffen werden.

Die Fläche soll in Richtung der zentralen Parkanlage offen gestaltet und sich durch Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zum Mischgebiet abgrenzen. Detailfragen zur Gestaltung werden entsprechend dem Erschließungsvertrag mit dem Grünflächenamt der Stadt Leipzig abgestimmt.

14.3 Grünstreifen zwischen E₁ und I₁

Für den 4,00 m breiten Grünstreifen zwischen den Baugebieten E₁ und I₁ soll die öffentliche Widmung mit nachfolgender Begründung aufgehoben werden.

- a) Im unterirdischen Raum sind Versorgungsleitungen verlegt. Unter Beachtung der erforderlichen Schutzstreifen ist eine Bepflanzung mit Großgrün nicht mehr möglich. Damit würden sich die Gestaltungsmöglichkeiten auf bodendeckende Gehölze bzw. Pflanzbeete beschränken.

- b) Aufgrund der Lage, zwischen zwei privaten Grundstücken, ist die Fläche für den öffentlichen Träger nur mit erhöhten, unverhältnismäßigen Aufwand zu pflegen.
Die Fläche soll als Grundstücksfreifläche gestaltet werden.
Es verbleibt ein Leitungsrecht sowie ein Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge zu Gunsten der angrenzenden Baugrundstücke.
Festsetzungen zur Grüngestaltung der privaten Grundstücke bleiben davon unberührt.

**15. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Landschaft und Natur
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]**

**15.1 Teil B: Text Nr. 1.4.1 Befestigung der Freiflächen auf den Baugrundstücken
Teil B: Text Nr. 1.4.2 Befestigung von öffentlichen Parkplätzen und eigenständigen Geh- und Radwegen**

Zur Sicherung der Funktionen des Bodens als Filterkörper ist die Befestigung der Grundstücksfreiflächen (Gebäudezugänge, Stellplätze etc.), der Geh- und Radwege sowie öffentlicher Parkplätze so auszuführen, dass anfallendes Niederschlagswasser weitgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

16. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

16.1 Teil B: Text Nr. 1.5.1

„Je angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit Mindeststammumfang von 14-16 cm entsprechend Pflanzliste 1 oder 2 im Anhang der Begründung zu pflanzen. Pflanzungen nach anderen Festsetzungen, außer Stellplatzbegrünungen, sind anrechenbar.“

Die Festsetzung zur Baumpflanzung sichert entsprechende Lebensräume für die Tierwelt und trägt zur Durchgrünung des Plangebietes bei. Die Anrechenbarkeit von Pflanzungen nach anderen Festsetzungen, außer Stellplatzbegrünungen, soll Doppelbelastungen vermeiden.

16.2 Teil B: Text Nr. 1.5.2 Mindestbepflanzungen der Stellplätze

„Je vier in Stellplatzanlagen angeordneten Stellplätzen ist mindestens ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Stellplatzanlagen, die an öffentliche Grünflächen oder an fremde, private Freiflächen grenzen, sind durch Anpflanzungen mit Sträuchern entsprechend Pflanzliste 1 (siehe Anhang der Begründung) zu diesen benachbarten Nutzungen einzugrünen.“

Damit soll für Nutzungen für die nach Landesrecht mehr als 2 Stellplätze nachzuweisen sind (z. B. im Mischgebiet oder für soziale Einrichtungen) eine angemessene Gestaltung der Freiflächen sowie der Schutz nachbarlicher Belange sichergestellt werden.

16.3 Teil B: Text Nr. 1.5.3 Fassadenbegrünung

„Die Fassadenflächen von Garagen sind dauerhaft mit selbst klimmenden, rankenden und schlingenden Pflanzen zu begrünen.“

16.4 Teil B: Text Nr. 1.5.4

„Auf den Baugrundstücken sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Erschließungsflächen bis in eine Tiefe von 1,00 m heckenartige Einfriedungen mit Gehölzen gemäß Pflanzliste 1 oder 2 (siehe Anhang der Begründung) anzupflanzen. Ausgenommen sind Vorgartenbereiche und Grundstücksgrenzen entlang des Gaswerksweges.

Zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) ist eine maximale Heckenhöhe von 1,00 m zulässig.“

Dadurch soll eine Randbegrünung der Baugrundstücke gegenüber den Verkehrsflächen erreicht werden. Die Festsetzung, heckenartige Einfriedungen wird aus gestalterischen Gründen getroffen.

Das Ziel der Randbegrünung von Baugrundstücken wird auch erreicht, wenn ein gestalteter Vorgarten angelegt wird und die Einfriedung beidseitig des Wohnhauses erfolgt.

Der Gaswerksweg war von dieser Regelung auszuschließen, da unter Einhaltung der Schutzstreifen für die unterirdischen Versorgungsleitungen hier praktisch nicht gepflanzt werden darf (siehe auch II. Hinweise Nr. 3). Auch ist eine offene Gestaltung zu den Baugebieten des Mischgebietes im Interesse der angestrebten Nutzung (Dienstleistung, medizinische Versorgung etc.).

Die Begrenzung der Heckenhöhe (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) dient der geordneten Gestaltung und soll vor allem in den verkehrsberuhigten Bereichen (Mischverkehrsfläche mit Geschwindigkeitsbegrenzung) die Sicht auf die Baugrundstücke nicht behindern (Verkehrssicherheit, Sicherheit für Kinder).

16.5 Teil B: Text Nr. 1.5.5 Baumpflanzung entlang Schulweg

„An den zeichnerisch festgesetzten Standorten der Gemeinbedarfsflächen sind hochstämmige Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen (Pflanzliste 2 im Anhang der Begründung). Von den festgesetzten Standorten kann ausnahmsweise bis zu 2,00 m abgewichen werden, wenn dies für die Errichtung von Zuwegen o. ä. erforderlich ist.“

Obstbäume sollen so angepflanzt werden, dass eine durchgängige Baumreihe entsteht. Damit soll der Übergang zu den obstgeprägten Gärten entlang des historischen Dorfkernes hergestellt werden.

16.6 Teil B: Text Nr. 1.5.6 Einreihige Anpflanzungen von Obstbäumen

„An den zeichnerisch festgesetzten Standorten in den Baugebieten L_{1,2}; H_{1,2}; E₂; P_{2,1}; P_{2,2}; P_{4,1}; P_{4,2} und P_{4,3} sind hochstämmige Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen (Pflanzliste 3 im Anhang der Begründung).

Von den festgesetzten Standorten kann ausnahmsweise bis zu 3,00 m abgewichen werden, wenn dies für die Errichtung von Zufahrten o. ä. erforderlich ist.“

Im gesamten Änderungsgebiet sind bisher entlang der Nebenstraßen Baumstandorte auf der Grenze zwischen Verkehrsflächen und Bauflächen festgesetzt.

Die Baumstandorte sollen eindeutig den Baugrundstücken zugeordnet werden.

Für eine flexible Grundstücksgestaltung kann vom zeichnerisch festgesetzten Standort für die Anordnung von Zufahrten o. ä. bis zu 3,00 m abgewichen werden.

16.7 Teil B: Text Nr. 1.5.7 Erhaltung auf Dauer [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

„Durch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu pflanzende Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls durch Gehölze gemäß der entsprechenden Pflanzlisten zu ersetzen.“

Mit der Festsetzung zur Erhaltung auf Dauer soll das grünordnerische Konzept langfristig gesichert werden.

17. Sonstige Festsetzungen

17.1 Teil B: Text Nr. 1.6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Die in der Planzeichnung als mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden, festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

GFL: mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der ausschließlich über diese Flächen erschlossenen Baugrundstücke sowie mit auf die erforderliche Anbindung, der ausschließlich über diese Fläche erschlossenen Baugrundstücke, beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger.

LR: mit Fahrrechten für Rettungsfahrzeuge zugunsten der angrenzenden Grundstücke sowie mit auf die erforderliche Anbindung der angrenzenden Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

17.2 Teil B: Text Nr. 1.6.2 Immissionsschutz [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB] Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Hier werden Maßnahmen am Gebäude zum Schutz vor Außenlärm (Verkehrslärm an der Hans-Weigel-Straße) eindeutig nach Lage und Nutzung definiert. Die betroffenen Bereiche sind im Teil A: Planzeichnung gekennzeichnet.

17.3 Teil B: Text Nr. 1.6.3 Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]

Für das Gebiet der Stadt Leipzig ist ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich Feinstaub festzustellen. Um die Verwendung luftverunreinigender Stoffe nicht oder nur beschränkt zuzulassen und damit einen Beitrag zu einer – auf einer planerischen Gesamtkonzeption (Luftreinhalteplan) beruhenden – wirkungsvollen Reduzierung der Immissionskonzentration an luftverunreinigenden Stoffen im gesamtstädtischen Raum zu erzielen, wird die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung für den Einsatz fester Brennstoffe als eine Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen in den Bebauungsplan „E-161.2 Wohngebiet Gaswerksweg 2. BA, 3. Änderung“ aufgenommen.

17.4 Aufhebung der festgesetzten Standorte für Elektrizität (Trafo)

Die Energieversorgung wird innerhalb der Baugebiete realisiert.
Eine Anforderung des Versorgungsträgers für einen Trafostandort liegt nicht vor.
Die Festsetzung soll mangels Erfordernis aufgehoben werden.

17.5 Aufhebung der festgesetzten Standorte für Abfallsammelstelle

Die Sammlung von Hausmüll, Biomüll, Papier und Wertstoffen erfolgt entsprechend dem Regime der Stadtreinigung Leipzig auf den privaten Grundstücken.
Für Altglas-Container ist innerhalb der Siedlung ein Standort vorhanden. Für einen weiteren Standort besteht, auch im Hinblick auf die Reduzierung der Wohneinheiten um ca. 50 %, kein Bedarf mehr.

18. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]

18.1. Teil B: Text Nr. 2.1 Dachgestaltung [§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

Im Gebiet der 3. Änderung wird die Bebauung überwiegend als individueller Eigenheimbau erfolgen. In Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung soll die Gestaltung der Gebäude durch örtliche Bauvorschriften geregelt werden.

18.1.1 Teil B: Text Nr. 2.1.1 Dachformen

Die zulässigen Dachformen in den jeweiligen Bauflächen sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Soweit kein Planeinschrieb erfolgt, sind allgemein nur geneigte Dächer zulässig.
Für die zulässigen Dachformen wird auch die minimal erforderliche und die maximal zulässige Dachneigung festgesetzt. Damit wird der Begriff „geneigte Dächer“ eindeutig definiert.

18.1.2 Teil B: Text Nr. 2.1.2

„Zwischengiebel, Gauben und Erker dürfen mit einer von der Hauptfirstrichtung abweichenden Firstrichtung sowie mit abweichender Dachneigung ausgeführt werden. Die Summe der Länge von Zwischengiebeln, Gauben und Erkern darf 50 von Hundert der Trauflänge nicht überschreiten.“
Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung und Dachneigung sollen für untergeordnete Bauteile und Gestaltungselemente zugelassen sein, deren zulässige Summe der Länge wird jedoch begrenzt, um zu sichern, dass die angestrebten Gestaltungsziele und die planungsrechtlichen Festsetzungen nicht durch Fehlinterpretationen wirkungslos werden.

18.1.3 Teil B: Text Nr. 2.1.3 Material und Farbe

„Dacheindeckungen sind nur als Dachziegel, Dachsteine u. dgl. in rot bis rotbrauner, brauner und anthraziter Färbung zulässig. Für die Baugebiete H_{1,1}; L_{1,1}; P₁; P₃; P₅ und P₆ sind Dächer in rot bis rotbrauner Färbung festgesetzt.
Dies gilt nicht für Solarenergieanlagen, die zusammenhängend auf geeigneten Flächen angeordnet sind und deren Fläche nicht mehr als 40 von Hundert der Dachfläche einnimmt. Zwischengiebel, Gauben und Erker dürfen auch mit Metalleindeckung ausgeführt werden.“

18.2 Teil B: Text Nr. 2.2 Abfallbehälter [§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO]

„Die Standflächen für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung o. ä. gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.“

In der Regel wird die Anordnung der Standflächen für Abfallbehälter in der Nähe der Grundstückszufahrt erfolgen. Die Festsetzung zur Abschirmung gegen Einsicht dient der Ordnung im Straßenbild.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

19. Städtebauliche Kalkulation

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von 69.451 m². Dies entspricht einem Anteil von ca. 34 % gegenüber der Fläche des Gesamtplanes.

Die städtebauliche Kalkulation erfolgt für das Änderungsgebiet. Die Ergebnisse der 3. Änderung werden jeweils der vorhandenen Situation gegenübergestellt.

19.1 Flächenbilanz des Plangebietes

	vorhandene Situation		Planung der 3. Änderung	
	Fläche [m ²]	Anteil %	Fläche [m ²]	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet	43.780	63,04	46.296	66,66
Mischgebiet	7.734	11,14	5.443	7,84
Fläche für Gemeinbedarf	5.344	7,69	5.406	7,78
Summe 1 Baugebiete	56.858	81,87	57.145	82,28
Verkehrsflächen	11.332	16,32	11.451	16,49
Grünflächen	1.261	1,82	855	1,23
Summe 2 Öffentliche Flächen	12.593	18,13	12.306	17,72
Gesamt	69.451	100,00	69.451	100,00

Hinweis:

- Die Erhöhung des Anteiles der Verkehrsfläche begründet sich in der Verbreiterung der Bernsteinstraße für die Anlage von Gehwegen und der öffentlichen Widmung des Gaswerksweges (bisher Geh- und Leitungsrecht). siehe auch Pkt. 19.3 dieser Begründung
- Die Reduzierung der öffentlichen Grünflächen wird durch einen größeren Anteil an privaten Gärten ausgeglichen. siehe hierzu auch Pkt. 19.2 und 19.4 dieser Begründung

19.2. Flächenbilanz der Baugebiete – Grundflächen und Geschossflächen

Die Grundflächen und Geschossflächen wurden anhand der festgesetzten GRZ und GFZ für jede Baufläche getrennt ermittelt und der Durchschnittswert für das Baugebiet gebildet.

19.2.1 Überbaubare Grundflächen

	vorhandene Situation			Planung der 3. Änderung		
	Fläche Baugebiet [m²]	überbaubare Grundfläche [m²]	GRZ	Fläche Baugebiet [m²]	überbaubare Grundfläche [m²]	GRZ
Allgemeines Wohngebiet	43.780	13.600	0,310	46.296	14.003	0,303
Mischgebiet	7.734	3.985	0,515	5.443	2.749	0,505
Fläche für Gemeinbedarf	5.344	1.336	0,250	5.406	1.942	0,359
Summe Baugebiete	56.858	18.921	0,333	57.145	18.694	0,327

Hinweis:

- Flächen mit Geh- und Fahrrechten in den Baugebieten sind als überbaute Grundfläche enthalten.
- Die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist sowohl im Bestand als auch in der Planung nicht ausgeschlossen; die Planung der 3. Änderung lässt jedoch die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Schuppen sowie Garagen (auch Carport) nur innerhalb der Baugrenzen zu.

19.2.2 Geschossflächen

	vorhandene Situation			Planung der 3. Änderung		
	Fläche Baugebiet [m²]	Geschoss- fläche [m²]	GFZ	Fläche Baugebiet [m²]	Geschoss- fläche [m²]	GFZ
Allgemeines Wohngebiet	43.780	26.417	0,603	46.296	25.499	0,551
Mischgebiet	7.734	7.729	0,999	5.443	6.459	1,187
Fläche für Gemeinbedarf	5.344	2.672	0,500	5.406	3.862	0,714
Summe Baugebiete	56.858	36.818	0,648	57.145	35.820	0,627

19.3 Flächenbilanz der Verkehrsflächen

	vorhandene Situation		Planung der 3. Änderung	
	Verkehrsfläche [m²]	Anteil %	Verkehrsfläche [m²]	Anteil %
Straßenverkehrsfläche (Straßenraum)	4.158	36,69	5.265	45,98
Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung	7.174	63,31	6.186	54,02
a) verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)	7.174	63,31	5.496	47,99
b) Geh- und Radwege	0	0,00	690	6,03
Summe Verkehrsfläche	11.332	100,00	11.451	100,00

19.4 Bebauungsgrad / Bodenversiegelung

19.4.1 Nicht überbaubare Flächen

	vorhandene Situation		Planung der 3. Änderung	
	nicht überbaute Fläche [m²]	Anteil %	nicht überbaute Fläche [m²]	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet	30.180		32.293	
Mischgebiet	3.749		2.694	
Fläche für Gemeinbedarf	4.008		3.464	
Summe Baugebiet Grundstücksfreiflächen	37.937	96,78	38.451	97,82
Öffentliche Grünflächen	1.261	3,22	855	2,18
Summe nicht überbaubare Flächen	39.198	100,00	39.306	100,00
entspricht anteilig im Plangebiet	56,44%		56,60%	

19.4.2 Überbaubare Flächen

	vorhandene Situation		Planung der 3. Änderung	
	Fläche [m²]	Anteil %	Fläche [m²]	Anteil %
Überbaubare Grundfläche im Baugebiet	18.921	62,54	18.694	62,01
Verkehrsflächen	11.332	37,46	11.451	37,99
Summe überbaubare Flächen	30.253	100,00	30.145	100,00
entspricht anteilig im Plangebiet	43,56%		43,40%	

Hinweis:

Die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist sowohl im Bestand als auch in der Planung nicht ausgeschlossen; die Planung der 3. Änderung lässt jedoch die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Schuppen sowie Garagen (auch Carport) nur innerhalb der Baugrenzen zu.

19.4.3 Bodenversiegelung

	vorhandene Situation			Planung der 3. Änderung		
	Grund- fläche [m²]	Faktor	versiegelte Fläche [m²]	Grund- fläche [m²]	Faktor	versiegelte Fläche [m²]
Überbaubare Grundfläche in Baugebieten	18.921	1,00	18.921	18.694	1,00	18.694
Verkehrsflächen	11.332		9.065	11.451		8.885
Straßenverkehrsfläche (Straßenraum)	4.158	0,80	3.326	5.265	0,80	4.212
Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)	7.174	0,80	5.739	5.496	0,80	4.397
Geh- und Radwege Ökopflaster/Kies	0	0,40	0	690	0,40	276
Gesamt	30.253		27.986	30.145		27.579

19.5 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung wird anhand der geplanten Wohneinheiten eingeschätzt. Dabei wird im Änderungsgebiet jeweils die vorhandene Situation (derzeitige Planung) der Planung der 3. Änderung gegenübergestellt.

- Vorhandene Situation
178 Wohneinheiten mit ca. 540 Einwohnern $\triangleq$ 3,0 Einwohner/WE
- Planung 3. Änderung
84 Wohneinheiten mit ca. 300 Einwohnern $\triangleq$ 3,5 Einwohner/WE

Mit der 3. Änderung wird die Zahl der Wohneinheiten um 53 % reduziert. Es wird jedoch eingeschätzt, dass die freistehenden Einfamilienhäuser im Allgemeinen größere Wohneinheiten bilden und somit auch größeren Familien ein neues zu Hause bieten. Demzufolge reduziert sich die zu erwartende Einwohnerzahl nur um rund 45 %.

Leipzig, den 04.03.09



Kunz
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anhang: I: Hinweise
II: Pflanzempfehlungen

Anhang I: Hinweise (Teil B: Text Nr. 3 und 4)

1. Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Hydrantennetz (Grundschutz) muss mindestens 48 m³/h über einen Löschzeitraum von 2 Stunden betragen.

Vorzugsweise sind Überflurhydranten nach DIN 3222 zu verwenden. Der Abstand der Hydranten zueinander sollte 100 m (DVGW W405) nicht überschreiten.

Die Verlegung des öffentlichen Hydrantennetzes sollte im Ringsystem erfolgen.

2. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die öffentliche Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Regenwassererschließung ist mit den kommunalen Wasserwerken vertraglich zu vereinbaren.

Die grundstücksbezogene Planung für Schmutz- und Regenwasser ist dem Verkehrs- und Tiefbauamt, SG Wasserversorgung und Abwasserbehandlung zur Genehmigung einzureichen.

3. Kabeltrassen

Kabeltrassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen einzuordnen.

4. Anpflanzung von Großgrün

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten und im Schutzbereich von Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4,00 m erreichen.

Anhang II: Pflanzempfehlungen

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzarten in Form von Pflanzlisten genannt.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Baum- und Straucharten für Freiraumgestaltung (Grünflächen, Stellplätze, Straßenräume)

a) Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Querus petraea	Traubeneiche
Querus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus communis	Gemeine Birne (Holzbirne)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

b) Sträucher und Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2

Obstbäume und fruchttragende Sträucher

a) Bäume

Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus communis	Gemeine Birne (Holzbirne)
Pyrus domestica	Kultur-Birne
Malus sylvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Kultur-Pflaume

b) Sträucher

Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere

Pflanzliste 3

Einreihige Anpflanzung von Obstbäumen (Straßenbäumen) auf den Baugrundstücken gemäß
Teil B: Text Nr. 1.5.6

a) Obstbäume (hochstämmig)

Malus domestica	Kultur-Apfel (nur halbstämmige Sorten)
Malus floribunda	Zierapfel floribunda
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium Plana	Gefüllte Vogelkirsche
Prunus cerasifera Nigra	Blut Pflaume
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus serrulata „Kazan“	Nelkenkirsche